

Emmen, Noordbarge

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Huidige planologische regelingen	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Overzicht verricht onderzoek	6
Hoofdstuk2 Beleid	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gemeentelijk beleid	7
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Rijksbeleid	10
2.5 Conclusie	11
Hoofdstuk3 Onderzoeken	12
3.1 Archeologie en monumenten	12
3.2 Volkshuisvesting	14
3.3 Ecologie	16
3.4 Fysieke veiligheid	18
3.5 Milieu	20
3.6 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk4 Ruimtelijke structuur	29
4.1 Ontstaansgeschiedenis	29
4.2 Stedenbouwkundige structuur	31
4.3 Verkeersstructuur	41
4.4 Groenstructuur	42
Hoofdstuk5 Beschrijving ontwikkeling	44
5.1 Algemene planbeschrijving	44
5.2 Waardering bebouwing	44
5.3 Kaart 2: Waardering Landschap	47
5.4 Overige ontwikkelingen	50
Hoofdstuk6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Inventarisatie	51
6.3 Toelichting op de verbeelding	51
6.4 Toelichting op de regels	52
6.5 Handhaving	71
Hoofdstuk7 Maatschappelijke betrokkenheid	73
7.1 Opstartbijeenkomst	73
7.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen	73
7.3 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	73
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	74
Bijlagen bij de toelichting	75
Bijlage 1 Nota van Beantwoording	76
Bijlage 2 Onderzoek landschap Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief	85
Bijlage 3 Kaart 1 Waardering Bebouwing	131

Bijlage 4	Kaart 2 Waardering Landschap	133
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	135
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	181
Regels		213
Hoofdstuk1	Inleidende regels	214
Artikel 1	Begrippen	214
Artikel 2	Wijze van meten	220
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	221
Artikel 3	Agrarisch	221
Artikel 4	Agrarisch - Grondgebonden	224
Artikel 5	Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden	228
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	231
Artikel 7	Bos	232
Artikel 8	Detailhandel	234
Artikel 9	Detailhandel - Tuincentrum	236
Artikel 10	Gemengd	238
Artikel 11	Groen	240
Artikel 12	Horeca - 3	242
Artikel 13	Horeca - 5	244
Artikel 14	Kantoor - 1	246
Artikel 15	Kantoor - 2	248
Artikel 16	Kantoor - 3	250
Artikel 17	Maatschappelijk - Onderwijs	252
Artikel 18	Maatschappelijk - Religie	254
Artikel 19	Maatschappelijk - Tandartspraktijk	256
Artikel 20	Maatschappelijk - Zorginstelling	258
Artikel 21	Tuin	261
Artikel 22	Verkeer	263
Artikel 23	Verkeer - Verblijfsgebied	265
Artikel 24	Water	267
Artikel 25	Wonen - Twee aan een - 1	269
Artikel 26	Wonen - Twee aan een - 2	272
Artikel 27	Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 1	275
Artikel 28	Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 2	279
Artikel 29	Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 3	283
Artikel 30	Wonen - Vrijstaand 1	287
Artikel 31	Wonen - Vrijstaand 2	290
Artikel 32	Wonen - Vrijstaand 3	294
Artikel 33	Waarde - Archeologie 2	297
Artikel 34	Waarde - Archeologie 3	299
Artikel 35	Waarde - Archeologie 4	301
Hoofdstuk3	Algemene regels	303
Artikel 36	Anti-dubbeltelregel	303
Artikel 37	Algemene bouwregels	304
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	305
Artikel 39	Algemene afwijkingsregels	307
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	309
Artikel 40	Overgangsrecht	309
Artikel 41	Slotregel	310

Toelichting

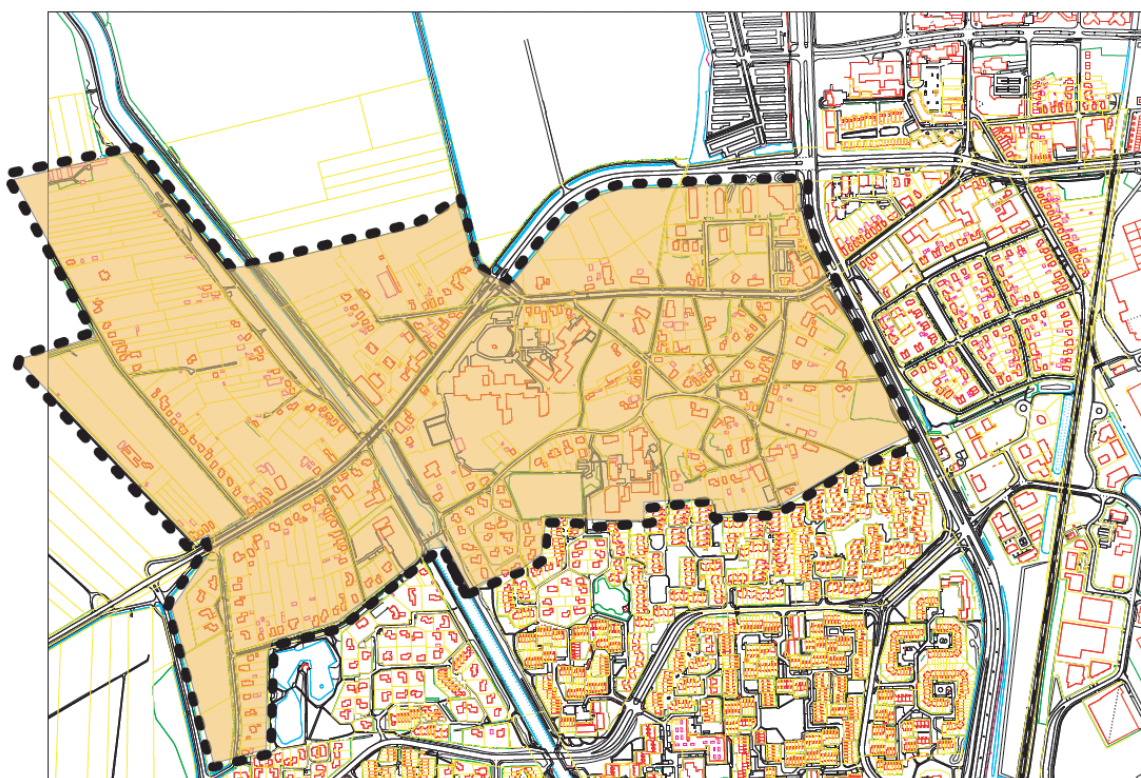
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Vanwege de wettelijke plicht om bestemmingsplannen iedere 10 jaar te herzien, is voor het dorp Noordbarge een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Emmen, Noordbarge' heeft in de eerste plaats als doel de bestaande planologische situatie opnieuw vast te leggen. Ten tweede moet het bestemmingsplan de bestaande situatie voorzien van een adequaat en actueel ruimtelijk en juridisch kader. Hierbij is gelet op de wensen en bebouwingseisen van deze tijd. Een derde doelstelling van het bestemmingsplan is dat het plan helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar moet zijn en dat het ontwikkelingsgericht is met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit en samenhangende structuren van Noordbarge. Doordat nieuwe bestemmingsplannen eenvoudiger en eenduidiger worden opgesteld, sluiten zij aan bij de doelstellingen van deregulering die het college van burgemeester en wethouders zich heeft gesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbarge' ligt ten zuidwesten van het centrum van Emmen en ten noorden van de wijk Bargeres. Het wordt globaal begrensd door de Nieuw-Amsterdamsestraat in het westen, de Ermerweg in het noorden, de Hondsrugweg in het oosten en de wijk Bargeres in het zuiden (zie figuur 1.1). Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande plangrenzen en bestaande ruimtelijke structuren.



Figuur 1-1: Globale begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' vervangt 5 bestemmingsplannen in het geheel, dit zijn:

1. 'Noordbargo, ten westen van het Oranjekanaal', vastgesteld 22-12-90 en goedgekeurd 02-07-91 (tekeningnummer 80.268);
2. 'Noordbargo, ten oosten van het Oranjekanaal, vastgesteld 20-12-90 en goedgekeurd 02-07-91 (tekeningnummer 76.109);
3. Gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan 'Noordbargo, ten oosten van het Oranjekanaal', vastgesteld 07-01-03 en goedgekeurd 11-02-03 (tekeningnummer 02.103);
4. Gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan 'Noordbargo, ten oosten van het Oranjekanaal', vastgesteld 22-09-03 en goedgekeurd 24-11-03 (tekeningnummer 03.074);
5. 'Melkfabriek Noordbargo', vastgesteld 31-05-01 en goedgekeurd 30-10-01 (tekeningnummer 99.010).

Tevens wordt een aantal bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien:

6. 'Bargeres, brink 12 (Orvelterbrink)', vastgesteld 22-01-79 en goedgekeurd 24-07-79 (tekeningnummer 78.178);
7. 'Emmen - Noordbargeres', vastgesteld 18-12-1997 en goedgekeurd 21-07-1998 (tekeningnummer 96.112);
8. 'Buitengebied gemeente Emmen', vastgesteld 16-07-87 en goedgekeurd 01-03-88 (tekeningnummer 96.112).

Daarnaast zijn in het verleden diverse bouw- of gebruiksinitiatieven met vrijstellingsprocedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' zullen de genoemde bestemmingsplannen en vrijstellingen rechtskracht verliezen en door het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' worden vervangen.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de bestemmingsverbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een bestemming dan wel met een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de plantoelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' zijn diverse onderzoeken verricht. In deze paragraaf worden ze kort benoemd. De conclusies uit de onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting.

- Noordbargo, het landschap en dorp in historisch perspectief, gemeente Emmen, mei 2010 (Bijlage 1, 2 en 3);
- Archeologisch historisch onderzoek, De Steekproef, juni 2005 (Bijlage 4);
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Noordbargo", Ingenieursbureau Spreen, januari 2011 (Bijlage 5);
- Handreiking toetsing Ruimtelijke Ontwikkelings- en bestemmingsplannen, Brandweer Emmen, februari 2010.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Inleiding**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid, het regionaal beleid, het beleid van de provincie Drenthe en het rijksbeleid. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsuitgangspunten toegelicht.

2.2 **Gemeentelijk beleid**

2.2.1 **Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef**

De 'Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef', is op 24 september 2009 vastgesteld. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. Tevens dient de structuurvisie om bedrijven, instellingen en andere overheden uit te nodigen tot en te stimuleren om passende, gewenste activiteiten en investeringen te doen die aansluiten op de weergegeven ambities en ruimtelijke mogelijkheden. 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 hoofdcoers bepaald deze zijn als volgt:

Landschap:

Versterken van het landschap door in te zetten op bebossing van de Hondsrug, het vrijwaren van de steilrand, het koesteren van de openheid, de herkenbaarheid van de kanalenstructuur te vergroten, de beekdalen te herstellen en het gebruik van de essen te vergroten.

Duurzaamheid:

Het benoemen van het uitgebreide kanalenstelsel en de beekdalen voor de berging van water. Het herstel van de beekdalen combineert de verbetering van de waterkwaliteit met noodberging, alsmede versterking van het landschap.

Verkeer:

Voor de externe bereikbaarheid wordt ingezet op verdubbeling van de N34 (Emmen-Zuid tot Emmen-centrum) en de N862 en optimalisering van het spoor naar Zwolle en Twente. Interne bereikbaarheid: opwaarderen van de Rondweg door de stroomfunctie te verbeteren en onderzoek doen naar de verbeteropties van de Hondsrugweg.

Werken:

Naast de geplande uitbreidingen tot 2015 zijn geen nieuwe uitbreiding van bedrijventerreinen. Voor - is behalve op de Meerdijk op termijn ruimte langs de as naar Nieuw Amsterdam, op Pollux IV en in Emmer-Compasuum (mits passend binnen de milieucontouren). Voor kantoren en zorg wordt aangesloten op bestaande plannen en locaties. Ingezet wordt op een verknoping van nieuwe en aanwezige leisure voorzieningen. Voor wat betreft glastuinbouw vindt inzet plaats op herstructurering van oudere delen. Tenslotte de coers voor de landbouw: schaalvergroting in landbouwgebieden mogelijk maken in aansluiting op het landschap. Daar waar de landbouw in de knel komt wordt ingezet op alternatieven.

Wonen:

Vanuit de structuurvisie vindt aansluiting plaats op het bestaande bouwprogramma. Voor fase 2 en 3 van de Delftlanden vindt een verbijzondering plaats en wordt gericht op meer landelijke en dorpse woonmilieus. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op op wervende woonmilieus, te weten: water/lintwonen tussen Barger- en Emmer-Compasuum, boswonen op de Hondsrug en erf wonen in het zuidelijk deel van de gemeente.

Voorzieningen:

Inzet op versterking van de centrumfunctie van Emmen en behoud bestaande ruimtelijke structuur niet-commerciële voorzieningen. Bij natuurlijke wijzigingsmomenten inzetten op versterking van de

kwaliteit en efficiënte bundeling.

Veiligheid:

Emmen wenst een gemeente te zijn waarin een ieder veilig woont. Hier tegenover staat dat Emmen dé industriestad van het Noorden is en in de toekomst een gemeente wil blijven waarin economie, bedrijvigheid en werkgelegenheid hoog in het vaandel staan. Voor risicovolle activiteiten is ruimte op bedrijventerreinen Bargermeer, de Vierslagen en A37. Buiten de zoekgebieden op de industrieterreinen Bargermeer, A37 en De Vierslagen mag geen nieuwvestiging BEVI inrichtingen plaatsvinden. Met uitzondering van LPG-tankstations hiervoor wordt per locatie een beoordeling gemaakt in het kader van de daarvoor te voeren planologische procedure conform het BEVI. Buiten de industrieterreinen staat de ambitie Veilig Wonen voorop. Hier heeft wonen de prioriteit boven (risicovolle) bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van (beperkt) kwetsbare objecten worden nadrukkelijk getoetst aan het aspect fysieke veiligheid. De vestiging van niet BEVI-inrichtingen (beperkt kwetsbare inrichtingen) vindt in principe buiten locatie 1 en 2 en buiten de PR=10-6 contouren plaats.

Conclusie Noordbarge

Met name de aspecten landschap (cultuurhistorische waarde), verkeer (ligging t.o.v. drukke wegen) en veiligheid (ligging van de wijk ten opzichte van het bedrijventerrein het Bargermeer) zijn van belang voor Noordbarge.

2.2.2 Woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid dat is vastgelegd in het 'Woonplan Emmen – Actualisatie (vastgesteld in mei 2007) is geactualiseerd. De ambities van inzet op een bevolkingsgroei tot 120.000 inwoners in 2020 plus de realisatie van de bijbehorende woningvoorraad zijn verlaten. Het nieuwe woonbeleid, dat eind 2012 wordt vastgesteld, richt zich op goed wonen en leven en wil vooral kwalitatieve impulsen geven. De ontwikkelingen op de woningmarkt en de verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling (krimp en vergrijzing) maakten bijstelling van het beleid nodig. Wat betreft de bevolkingsontwikkeling is de verwachting dat in 2020 tussen 107.000 en 112.000 inwoners in de gemeente wonen. Dit andere scenario heeft impact op de verwachte groei van het aantal huishoudens, de toekomstige woningbehoefte en de woningbouwprogrammering gemeentebreed en per kern. Er komt een groter accent te liggen op behoud en versterking van de kwaliteit van bestaande wijken en dorpen (herstructurering en inbreiding). Gemeentebreed zijn seniorenhuishoudens een groeiende doelgroep.

2.2.3 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandscommissie toetst aan vooraf vastgestelde criteria of bouwplannen hieraan voldoen. Het college van B&W heeft in 2010 een Welstandsnota laten maken, waarin staat hoe bouwplannen worden getoetst. De gemeenteraad heeft de nota in december 2010 vastgesteld. De gemeente is in deze nota verdeeld in verschillende gebieden. Per gebied verschillen de eisen. Daarnaast zijn er standaard criteria opgesteld voor veel voorkomende licht-vergunningplichtige bouwwerken, zoals aanbouwen en uitbouwen bij woningen. Voldoen bouwplannen in deze categorie aan de criteria, dan worden ze niet aan de welstandcommissie voorgelegd.

Het plangebied van Noordbarge valt binnen de welstandscriteria van Estdorpen en Beperkte Welstand. Voor de welstandscriteria binnen dit gebied wordt verwezen naar de Welstandsnota.

2.2.4 Verkeersbeleid

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig'. Dit is met het ondertekenen van een landelijk convenant bekrachtigd. Duurzaam Veilig is een systeembenadering met als doel om 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 en onzeker gedrag te voorkomen.

2.2.5 Recreatiebeleid

In juni 2007 is de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen vastgesteld. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie. De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en regels binnen relevante bestemmingsplannen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Als uitwerking op de kadernota Kampeerbeleid heeft de gemeente Emmen het facetbestemmingsplan 'Kleinschalig kamperen gemeente Emmen' opgesteld. In dit facetbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten gunste van kleinschalig kamperen. In dit bestemmingsplan is geen minicamping gevestigd. De percelen binnen het plangebied zijn te klein om een minicamping te kunnen realiseren.

De gemeente Emmen heeft in december 2009 nieuw beleid opgesteld ten aanzien van Bed & Breakfast accommodaties. Dit beleid staat positief tegenover de vestiging van Bed & Breakfast voorzieningen, mits voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten kleinschaligheid, ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie en de effecten op de omgeving (parkeren, bereikbaarheid, geluid).

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Tijdens de vergadering van Provinciale Staten op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsbeleid voor de komende tien jaar vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document waarin de voor de provincie vier wettelijke planvormen zijn samengenomen:

1. De provinciale structuurvisie;
2. Het provinciaal milieubeleidsplan;
3. Het regionaal waterplan;
4. Het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is. Daarnaast zijn er zaken uitgelicht die van provinciaal belang worden geacht. Zaken die worden benoemd en tevens relevant zijn voor Noordbargo zijn de volgende:

1. Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, veiligheid, naberschap, menselijke maat, kleinschaligheid (Drentse schaal);
2. Het behouden en versterken van de biodiversiteit door het realiseren van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) (o.a. Noordbargerbos, Noordbargeres);
3. Het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid;
4. Het streven naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische of gebiedskenmerken waardoor de stedelijke centra gedifferentieerde blijven;
5. De kwaliteit en kwantiteit van (grond)water;
6. De EHS, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen;
7. Het verbinden van stad en land door het verweven van de gebruiksfuncties, landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie.

Voor al deze zaken geldt dat de provincie van mening is dat het ruimtelijke belang het gemeentelijk niveau overstijgt en hier verantwoordelijkheid voor heeft. Bij gemeentelijke ruimtelijke plannen zal de provincie met betrekking tot de genoemde onderwerpen een standpunt over innemen.

2.3.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Naast de vertaling van het rijksbelang beschrijft de POV de provinciale belangen waarover de provincie duidelijkheid wil geven en/of wil verankeren in op gemeentelijk niveau, middels overleg of anderszins. De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe wordt in de verordening op drie manieren gefundeerd: kernkwaliteiten, SER ladder en milieu- en leefomgeving. Elk van de drie elementen is terug te vinden in de bepalingen van de verordening. Waarbij deze elementen een rol spelen voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit (Bruisend Drenthe). De gemeente moet binnen de kaders van de Omgevingsvisie de kernkwaliteiten uitwerken naar hun ruimtelijke plannen. Ze zijn daarbij gebonden aan de kaders van het provinciaal beleid welke is neergelegd in de Omgevingsvisie en uitwerkingen zoals het Cultuurhistorisch Kompas en de beleidsnota Aardkundige waarden. Bij het opstellen van de cultuurhistorische hoofdstructuur beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas is gezocht naar een samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden. Aan de hand van deze structuren is de provincie opgedeeld in 10 deelgebieden. Emmen behoort tot deelgebied Emmen en haar Venen. De ambities behorende bij dit deelgebied richten zich op het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. De belangrijkste opgave voor de Hondsrug is het ontwikkelen van een integraal gebiedsperspectief om de aantrekkelijkheid van het gebied als woon- en werkplek en toeristische trekker te waarborgen voor de toekomst.

Voor al genoemde zaken in de omgevingsvisie Drenthe en de POV geldt dat de provincie van mening is dat het ruimtelijke belang het gemeentelijk niveau overstijgt en de provincie hier haar verantwoordelijk voor heeft. De provincie zal dan ook een standpunt innemen over gemeentelijke plannen indien een van de genoemde onderwerpen in het ruimtelijke plan voorkomt.

2.4 Rijksbeleid

2.4.1 Ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro). Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om een heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk

opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Emmen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang. In de Barro zijn alleen de zaken betreffende defensie en kernkwaliteiten van toepassing. Deze zaken hebben geen directe invloed op de inrichting van het plangebied.

2.5 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid zoals vastgesteld door de gemeente, de provincie en het rijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Archeologie en monumenten

3.1.1 Archeologie

De aanleiding voor het opnemen van de archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplannen vloeit voort uit het Verdrag van Valletta, de Monumentenwet 1988, de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2010. In de Monumentenwet is vastgelegd dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dienen te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt. Uit de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan dient de zorg voor de genoemde archeologische waarden te blijken.

In het kader van de Monumentenwet en de Culturele Alliantie tussen de gemeente Emmen en de provincie Drenthe heeft de gemeente Emmen eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport die als toelichting op de kaart dient. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologiebeleid en waar de beleidskeuzes zijn gemaakt. Het gemeentelijk archeologiebeleid is ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog in ontwikkeling. Vooruitlopend op vaststelling van dit beleid zijn in dit ontwerpbestemmingsplan de gemaakte beleidskeuzes opgenomen. De beleidsadvieskaart zal voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

De archeologische waarden en verwachtingen zijn in dit ontwerpbestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Met deze vertaling is op eenvoudige wijze in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan. Binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is een onderverdeling gemaakt in 6 dubbelbestemmingen. Per dubbelbestemming zijn planregels opgenomen voor de te bouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor vrijstelling is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en is vertaald naar oppervlakten en dieptes. Bij overschrijding van de gestelde vrijstellingseisen bij ruimtelijke ontwikkelingen betekent dit dat de aanwezige waarde of verwachting moet worden onderzocht.

De oude brink van Noordbarge is op de AMK aangewezen als 'beschermd archeologisch monument'. Omdat de Rijksmonumenten al uitputtend zijn beschermd via het wettelijke stelsel van de Monumentenwet (zie artikel 11 MW) zijn in dit ontwerpbestemmingsplan geen aanvullende regels opgenomen.

Voor Noordbarge geldt gedeeltelijk een hoge archeologische verwachting (historische kern Noordbarge) en een middelhoge tot hoge archeologische verwachting (rest van het plangebied). Binnen het plangebied bevinden zich talloze archeologische vondstmeldingen en waarnemingen, op basis waarvan vastgesteld kan worden dat het gebied al vanaf de Late Bronstijd/Vroege IJzertijd intensief werd bewoond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden met een archeologische hoge verwachting bestemd met de dubbelbestemming Artikel 33 Waarde - Archeologie 2' en de gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische waarde bestemd met de dubbelbestemming Artikel 34 Waarde - Archeologie 3 en Artikel 35 Waarde - Archeologie 4.

3.1.2 Monumenten

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) objecten aanwijzen als beschermd rijksmonument. In het plangebied is de locatie Oude Zuidbargerstraat 6 aangewezen als beschermd rijksmonument.



Oude Zuidbargerstraat 6

Op 14 oktober 2008 is de gemeentelijke monumentenlijst in werking getreden. Hiermee zijn de op de lijst voorkomende objecten aangewezen als gemeentelijk monument. Op deze monumentenlijst staan de hallenhuisboerderij Noordbargerstraat 88 uit 1901 en het transformatorhuisje bij Noordbargerstraat 92 uit omstreeks 1930.



Noordbargerstraat 88



Noordbargerstraat nabij 92

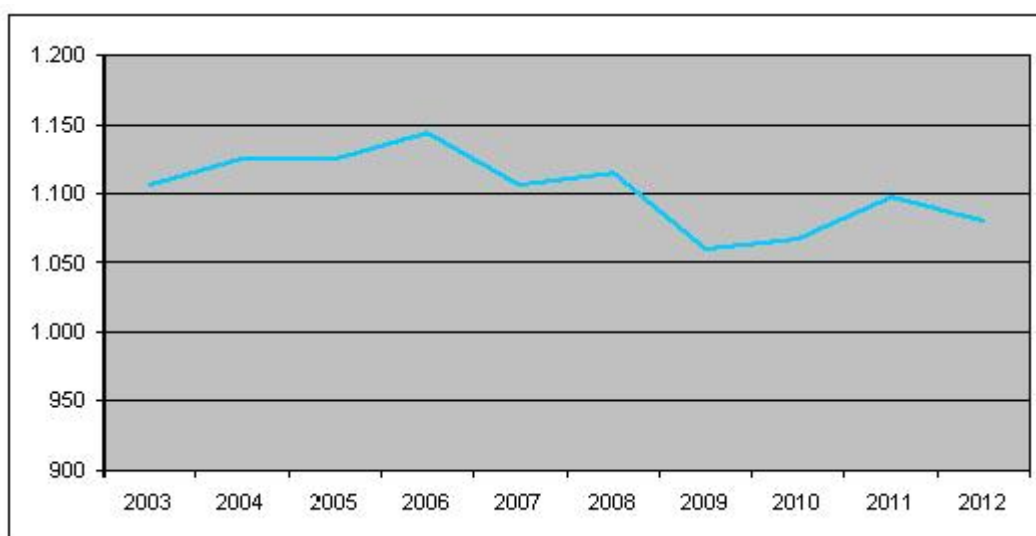
3.1.3 Conclusie

Op basis van onderzoek en de gevonden voorwerpen worden aan het plangebied archeologische waarden toegekend. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan heeft dit zijn vertaling krijgen. De monumentale status van gebouwen zal niet direct zijn vertaling krijgen in het bestemmingsplan. Wel wordt het meegenomen bij de keuze omtrent de uiteindelijke bestemmingen en de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

3.2 Volkshuisvesting

3.2.1 Demografische gegevens

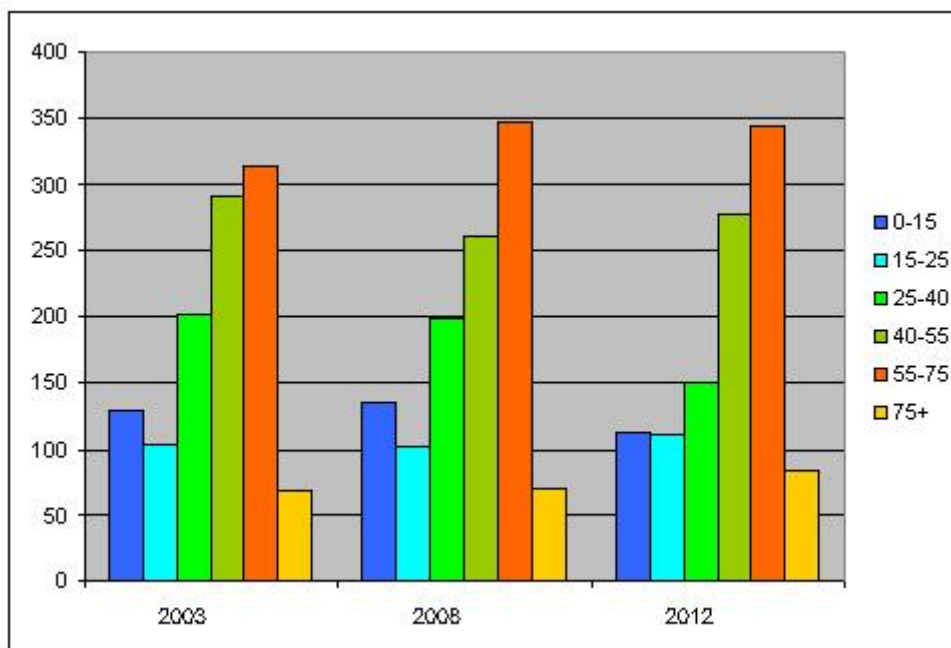
De bevolking van de gemeente Emmen is tussen 2003 en 2010 toegenomen naar bijna 109.500, daarna is de bevolking in omvang afgenomen tot 108.845 inwoners. Noordbarge wordt gerekend tot de kern Emmen. In de kern Emmen is de bevolking gegroeid. Dit geldt niet voor alle wijken en buurten. Het aantal bewoners van Noordbarge is licht afgenomen tussen 2003 en 2012.



Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling Noordbarge 2003-2009

Leeftijdsopbouw Noordbarge 2003-2012

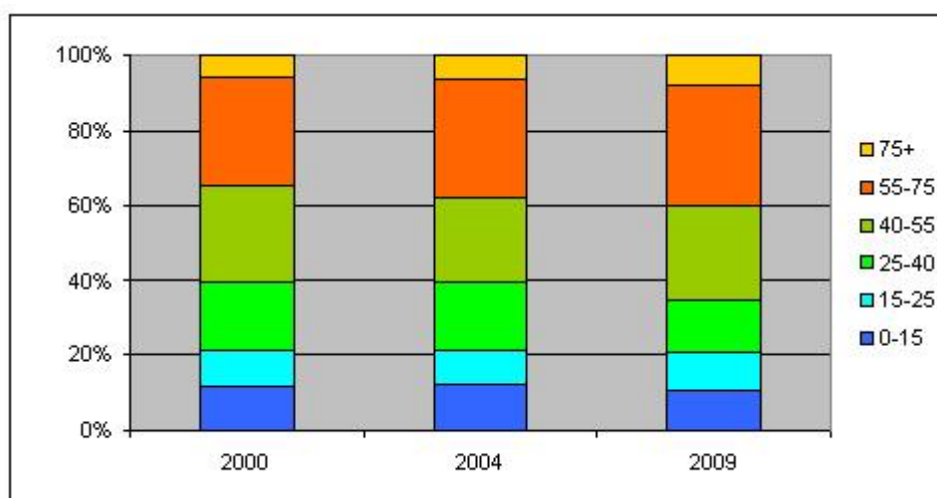
In de grafiek hieronder is de ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd te zien. Tussen 2003 en 2012 is het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën tot 55 jaar afgenomen. Het aantal inwoners van 55 jaar en ouder is gegroeid. Wat opvalt is dat de leeftijdscategorie 55-75 jaar tussen 2008 en 2012 niet meer is gegroeid. Het aantal inwoners tussen 40 en 55 jaar is tussen 2008 en 2012 iets toegenomen. De leeftijdscategorie 15-25 is redelijk stabiel.



Figuur 3.2: Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsklasse 2003, 2008, 2012

Bron: gemeente Emmen, GBA

De ontwikkeling van het aandeel van de onderscheiden leeftijdsgroepen in de bevolking van Noordbarge geeft vrijwel hetzelfde beeld. Het beeld is hetzelfde: een toename van het aandeel 55-75 jarigen en de groep 75-plus; een afnemend aandeel van bijna alle andere leeftijdsgroepen.



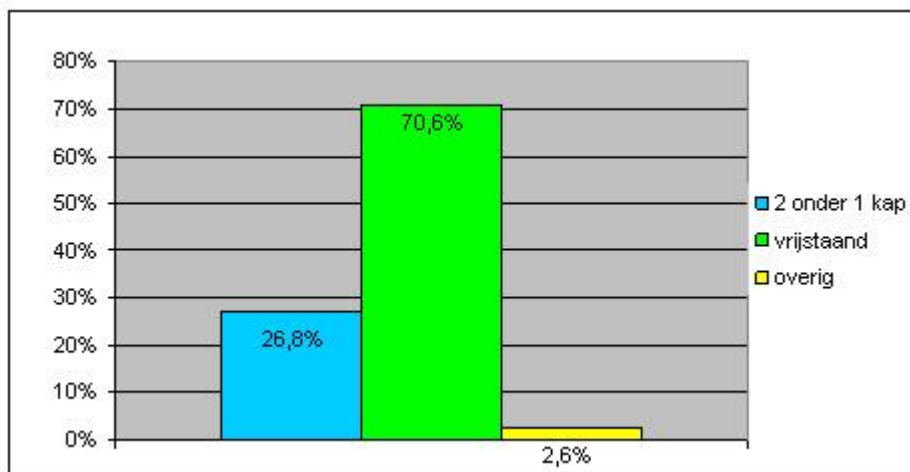
Figuur 3.3: Leeftijdsopbouw naar leeftijdsklasse 2003, 2008 en 2012

Bron: gemeente Emmen, GBA

3.2.2 Woningvoorraad

In de periode 2003-2012 is de woningvoorraad in Noordbarge met 7 woningen gegroeid. Op 1 januari 2012 stonden er 367 woningen in de wijk.

Bijna alle woningen zijn particulier bezit (85%). Het aandeel van de corporaties in de woningvoorraad van Noordbarge is 5%. Particuliere huurwoningen maken 10% van het woningbestand uit. Vrijwel alle woningen zijn grondgebonden. Het meest voorkomende woningtype is de vrijstaande woning. Er staan geen rijtjeswoningen in Noordbarge.



Figuur 3.4: Woningvoorraad naar type op 01-01-08

Bron: gemeente Emmen, afdeling FRO

3.2.3 Woningbouwprogramma

In de "Woonvisie 2012-2017, Thuis in Emmen" is geen specifiek woningbouwprogramma opgenomen voor Noordbarge. De visie geeft een bandbreedte voor de gemeente voor de toevoeging van woningen. Deze bandbreedte is 100-300 woningen per jaar, afhankelijk van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. De algemene beleidslijn is dat de gemeente het op de markt brengen van woningen zo goed mogelijk wil regisseren. Dit geldt voor de uitleglocaties van zowel Emmen-stad als de overige dorpen, die voor 2012 op de markt waren. Voor wijken en buurten geldt dat herstructureringsprojecten prioriteit hebben en inbreiding vóór uitbreiding gaat. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden niet ondersteund tenzij het gaat om niet-concurrerende planvorming en om projecten die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit door transformatie. Noordbarge grenst aan de locatie van de European prijsvraag 2010, waarvoor een plan voor het toevoegen van grondgebonden woningen is gemaakt.

3.3 Ecologie

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de gebiedsbeschermende bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. In deze wet zijn natuurgebieden beschermd die:

- van Europees belang zijn (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- van nationaal belang zijn (beschermde natuurmonumenten);
- van mondiaal belang zijn voor (water)vogels (Wetlands).

De door de wet beschermde gebieden worden Natura 2000-gebieden genoemd. Voor activiteiten of projecten die negatieve effecten kunnen hebben op de Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor deze natuurgebieden. Een bestemmingsplan mag zonder zorgvuldige toetsing geen activiteiten mogelijk maken die negatieve effecten kunnen hebben op deze beschermde natuurgebieden. Dit kunnen ook activiteiten zijn die buiten het natuurgebied plaatsvinden. Deze kunnen een negatief effect hebben op een gebied. Hierbij kan worden gedacht aan vermessing, verzuring, verdroging, geluids- of lichtoverlast.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de actualisering van bestaande bestemmingen en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (zie paragraaf 1.3), 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 inheemse soorten. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor dit onderzoek. Indien blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na verlening van ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Overigens geldt het volgende voor alle bouwactiviteiten en werkzaamheden:

- planning aanvang werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus);
- een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort maaien, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;
- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en er kunnen geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen plaatsvinden.

3.4 Fysieke veiligheid

3.4.1 Algemeen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in oktober 2004 van kracht werd, 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 het bestuur van de Hulpverleningsdienst 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 LPG-afstanden (Plaatsgebonden Risicocontouren) opgenomen.

Naast het Bevi is er ook de "Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen, 2006", de Criculaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (vervalt per 31-07-12 of zoveel te eerder het Btev is vastgesteld) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Nota geeft de beleidsuitgangspunten weer voor het op te stellen Besluit transportroutes externe veiligheid welke wettelijk verankerd is om veiligheidszones om weg, vaarwegen en spoor uit te zetten. De nota sluit aan op het Bevi waarin het beleid over de afweging van de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving uiteengezet wordt.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt o.a. welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Van belang bij Buisleidingen is ook de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten, WION, ook wel 'Grondroedersregeling' (afspraken over graven), die per 1 juli 2010 officieel in werking is getreden. Alle gegevens over hogedrukaardgasleidingen binnen de gemeente kunnen op de provinciale risicokaart worden gevonden.

VROM heeft de Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan hoe buisleidingen in bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden.

Het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen dient als handleiding voor teksten in nieuwe bestemmingsplannen.

Vanuit de brandweer is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargen'. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

3.4.2 Fysieke veiligheidssituatie

3.4.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen BEVI bedrijven gesitueerd.

3.4.2.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de Hondsrugweg het tankstation De Grote. Bij dit tankstation wordt LPG verkocht. Het invloedsgebied van de LPG heeft gedeeltelijk invloed op Noordbarge (zie figuur 3.5). In het invloedsgebied zijn geen woningen gelegen. Een toename van woningen in deze hoek mag niet worden toegestaan, tenzij is nagedacht over extra veiligheidsmaatregelen.



Figuur 3.5: Invloedsgebied LPG station

3.4.2.3 Route gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied voert geen routing gevaarlijke stoffen waarmee rekening gehouden dient te worden. Ook ten aanzien van de circulaire RNVGS en het binnenkort te verwachten Besluit Transport Externe Veiligheid (Basisnet voor o.a. weg en spoor) worden geen beperkingen voorzien.

3.4.2.4 Buisleidingen

Ten noordoosten van het plangebied is een hogedrukaardgastransportleiding van de NAM buisleiding gelegen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe inzichten van VROM aangaande de buisleiding. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de buisleiding van de NAM die op een afstand van ca. 500 meter langs het plangebied loopt geen invloed heeft op het plangebied.

3.4.2.5 Hoogspanningslijnen

Binnen- en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

3.4.3 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied

Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen. De "Handreiking toetsing Ruimtelijke Ontwikkelings- en bestemmingsplannen, eisen m.b.t. veiligheid" opgesteld door brandweer Emmen is hierbij een hulpmiddel dat bij het toetsen van nieuwe ruimtelijke plannen gehanteerd dient te worden.

Aandachtspunt voor het gebied Noordbarge is het tankstation met Lpg verkooppunt aan de Hondsrugweg en heeft invloed op het plangebied. Het invloedsgebied van het lpg-vulpunt is gelegen over de zuidoostelijk deel van de wijk. In het invloedsgebied zijn geen woningen gelegen. Een toename van woningen in deze hoek mag niet worden toegestaan, tenzij is nagedacht over extra veiligheidsmaatregelen.

Voor de inrichting van het gebied zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening.

Conform de Wet op de Veiligheidsregio moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 bestaat de primaire bluswatervoorziening uit tankwagens van de hulpverleningsdienst en in principe niet meer uit het voorhanden zijn van brandkranen. Daarnaast zijn er op strategische locaties geboorde putten aanwezig bedoeld als vulpunten voor de tankwagens. Tot die tijd dient in overleg met de brandweer bepaald te worden of brandkranen verwijderd mogen worden.

2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio (okt. 2010) is de Hulpverleningsdienst Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Er kan gesteld worden dat het plangebied (deels) buiten de dekking van het WAS-stelsel gelegen is. Bij nadere inrichting van het gebied dient ter dekking van het Waarschuwingsalarmeringssysteem in overleg met de AOV-er van de gemeente Emmen een extra sirenelocatie bepaald te worden of een alternatief aangedragen te worden.
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Binnen het plangebied is een aantal doodlopende wegen. Gezien de aanwezigheid van het aantal objecten en dat er geen vertakkingen zijn, zijn het acceptabele situatie's zolang het op deze wijze geconserveerd blijft.
4. Op 18 maart 2008 heeft het college het basisbrandweezorg niveau vastgesteld. Besloten is dat een eerste brandweereinheid in 80% van de gevallen binnen 15 minuten na alarmering op het hulpverleningsadres aanwezig dient te zijn. In de uitwerking van het collegebesluit is tevens aangegeven dat indien bij toekomstige situaties de landelijk geldende normtijden worden overschreden er in overleg met de brandweer besproken dient te worden welke compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Gezien de ligging van het plangebied is de verwachting dat binnen 15 minuten het eerste uitrukvoertuig ter plaatse zal zijn. Echter, dit wijkt af van de landelijke normtijden. Vanwege deze afwijking zal tussen een initiatiefnemer en de brandweer een overleg plaats dienen te vinden om zonodig compenserende maatregelen te treffen.

3.5 Milieu

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

3.5.1 Bedrijven en milieuzonering

3.5.1.1 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 nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in het plangebied. Voor het bepalen welke milieucategorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

3.5.1.2 Bedrijventerrein

In het noordwesten van het plangebied tussen de Noordbargerstraat en de Ermerweg is het kleinschalige bedrijventerrein 'De Hooggoorns' gelegen met een omvang van circa 3,5 hectare. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren. De voormalige melkfabriek aan de Ermerweg is tevens bestemd als bedrijventerrein met kantoren.

Het plangebied is gelegen op relatief korte afstand van het bedrijven- en industrieterrein Bargermeer. Het

invloedsgebied van de bedrijven op dit terrein reikt qua veiligheid niet verder dan het bedrijven- en industrieterrein. Daarentegen is het bedrijven- en industrieterrein Bargermeer aangemerkt als 'geluidsgezoneerd bedrijventerrein' en heeft het wat de geluidsbelasting betreft invloed op het plangebied. Zie hiervoor paragraaf 3.5.3 Geluid.

3.5.1.3 Verspreid liggende bedrijven

Binnen het plangebied ligt een aantal incidentele bedrijven. Op deze locaties mag opslag en stalling plaatsvinden. Tevens zijn de bestaande activiteiten toegestaan, voorzover deze afwijkend zijn van stalling en opslag.

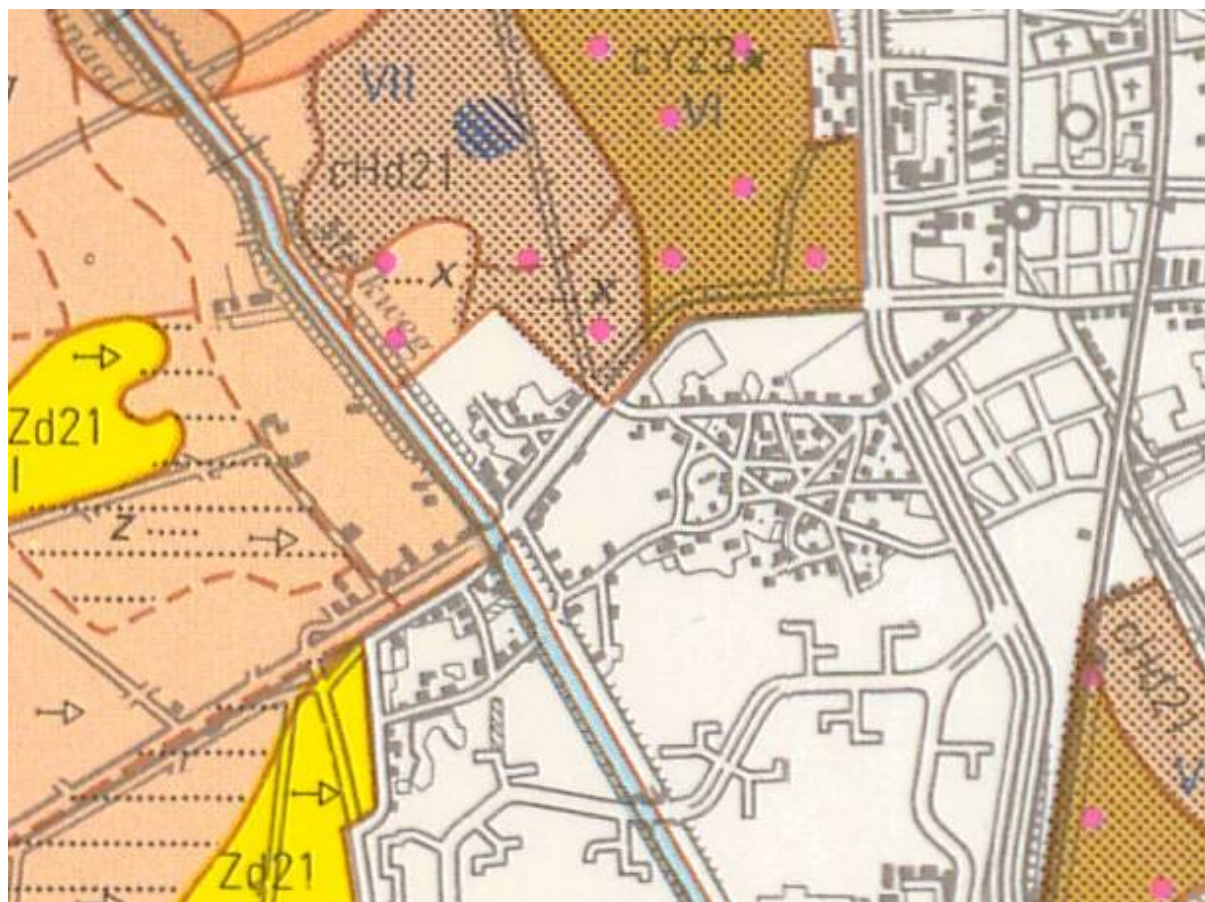
3.5.1.4 Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied ligt aan de Noordbargerstraat 88 één agrarisch bedrijf. Dit bedrijf vormt in de huidige bedrijfsvoering als akkerbouwbedrijf geen belemmering voor het gebruik van de omliggende bebouwing.

3.5.2 Bodem

3.5.2.1 Bodemkaart

Op de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd. Als de beschikbare gegevens direct ten noorden en ten zuiden geëxtrapoleerd worden, dan ligt de oostelijke helft van het plangebied in een noordzuid lopend gebied met kaarteenheden cY23; Looppodzolgronden, bestaande uit lemig fijn zand. De westelijke helft ligt op een smalle strook met kaarteenheden cHd21; kamppodzolgronden. De gebieden hebben respectievelijk een grondwaterstand VI en VII.



Figuur 3.6: Bodemkaart Noordbarge en omgeving

Looppodzolgronden kenmerken zich door het voorkomen van een duidelijke moderpodzol-B en ijzerhuidjes rondom de zandkorrels. De vorming van de B-horizont komt o.a. tot uiting in het verloop van het ijzergehalte. De gronden komen alleen voor op de oudste, veelal centrale delen van de essen. Ze zijn ontwikkeld in keizand, binnen 120 cm overgaand in keileem, of in oud dekzand al dan niet op

keizand op keileem. De keileem komt meestal binnen 120 cm voor. De meeste looppodzolgronden hebben onder het 30 a 50 cm dikke opgebrachte dek een grijsbruine zogeheten archeologisch vuile laag, een aanwijzing dat de grond ter plaatse in prehistorische tijd in cultuur is geweest. Daarnaast komen vaak esgreppels voor uit de Middeleeuwen en werden toegepast als grondverbetering.

Kampgronden bestaan geheel uit leemarm of uit zwak lemig fijn zand. De meeste zijn ontstaan uit haarpodzolgronden door ophoging met plaggenmest. De gronden lijken qua samenstelling veel op laarpodzolgronden. De kamppodzolgronden komen ook voor op essen en komen dan sterk overeen met looppodzolgronden. Ze behoren vaak tot de oudste cultuurgronden ter plaatse.

3.5.2.2 Historisch bodemonderzoek en grondgebruik

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 dit bestemmingsplan. 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 de actuele bodemkwaliteit opnieuw moeten worden vastgesteld. Voor actuele informatie over bodemverontreiniging dient altijd contact te worden opgenomen met de afdeling Vergunningen van de gemeente Emmen.

3.5.2.3 Gevolgen verontreiniging en hergebruik grond

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van het plangebied. Niet alleen kan dit betekenen dat er gebruiksbeperkingen zijn. Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locatie belemmert. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering opheffen.

Binnen de gemeente Emmen wordt op vele manieren grond hergebruikt en toegepast. Al het hergebruik en toepassen van grond dient te worden gemeld bij de gemeente Emmen. Bij de melding dient tevens een milieuhygiënische verklaring te worden overlegd om te bepalen wat de kwaliteit van de grond is. Soms is het mogelijk om grond te hergebruiken of toe te passen zonder milieuhygiënische verklaring. De gemeente Emmen heeft hiervoor in februari 2007 een bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Grond afkomstig van een locatie, welke als niet verdacht wordt beschouwd van bodemverontreiniging, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt of toegepast.

3.5.2.4 Saneringsmaatregelen en kosten

Voor wat betreft verdachte en verontreinigde locaties geldt dat deze voordat hierop gebouwd mag worden de actuele verontreinigingssituatie in beeld moet zijn gebracht door middel van een bodemonderzoek. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Emmen) beoordeeld betreffende bodemonderzoeken. Indien blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging dienen mogelijk saneringsmaatregelen te worden genomen. Indien saneringsmaatregelen dienen te worden genomen behoeven deze instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen zijn sterk afhankelijk van de verontreinigingssituatie en het beoogde gebruik.

3.5.3 Geluid

3.5.3.1 Algemeen

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen). Binnen het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

1. Wegverkeerslawaaï;
2. Industrielawaai.

Binnen het bestemmingsplan zijn vier bouwmogelijkheden voor woningen aanwezig. Deze mogelijkheden zijn echter overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en worden om die reden niet beschouwd als 'nieuwe ontwikkelingen'.

Ten behoeve van het aspect geluid is onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

3.5.3.2 Wegverkeerslawaai

Het plan is gelegen binnen de van rechtswege aanwezige geluidszones van de wegen Ermerweg, Hondsrugweg, Nieuw Amsterdamsestraat, Melkweg, Achter het Kanaal en de Brinkenweg. De overige wegen in de nabije omgeving van het plangebied betreffen 30 km/h wegen en hebben van rechtswege geen zone. De gemeente Emmen stelt zich echter op het standpunt dat in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen met een hoge verkeersintensiteit wel moet worden beschouwd. In dit kader is tevens de geluidsbelasting ten gevolge van de Noordbargerstraat in dit onderzoek meegenomen.

Binnen deze zones, die op te vatten zijn als de mogelijke invloedssfeer van de weg, mag de geluidbelasting aan woningen en andere geluidsgevoelige objecten, die door die weg veroorzaakt wordt, de in de Wet Geluidhinder (Wgh) vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) niet te boven gaan. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) wordt overschreden, is het mogelijk om ontheffing van de voorkeursgrenswaarden aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het blijkt dat binnen de 48 dB contouren van de Hondsrugweg, de Ermerweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat woningen zijn gelegen. Deze contouren zijn op de verbeelding aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Weg'. Daar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g) bij deze woningen wordt overschreden, zijn in dit onderzoek maatregelen overwogen. Indien er een uitbreiding met een geluidsgevoelige bestemming binnen de 48 dB contour van een zoneringsplichtige weg wordt gerealiseerd zal hiervoor een hogere waarde moeten worden vastgesteld. In binnenstedelijk gebied is het mogelijk een hogere waarde vast te stellen tot 63 dB. Hierbij dient het bevoegd gezag wel aandacht te schenken aan de mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren en, indien van toepassing, de gecumuleerde geluidsbelasting op het betreffende object.

3.5.3.3 Industrielawaai

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van het industrieterrein Bargermeer. In 1989 is een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld rondom het industrieterrein. Voor de woningen die in de geluidzone van het Bargermeer liggen heeft de Minister van Vrom in 1999 de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen (MTG) vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zorgt door geluidbeheer van het industrieterrein dat deze MTG's niet overschreden worden. In het bestemmingsplan zijn hierdoor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zodanig geformuleerd dat de MTG's worden gerespecteerd. Om die reden kent een deel van het plangebied een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie'.

3.5.3.4 Spoorweglawaai

De spoorlijn Emmen- Zwolle heeft een geluidzone met een breedte van 100 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt buiten deze zone.

3.5.3.5 Uitkomsten uit onderzoek

Voor het deel van het plangebied waar de geluidscontour over de wegen van Noordbarge ligt is de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Weg' opgenomen.

Als gevolg van het Industrielawaai afkomstig van het Bargermeer zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zodanig geformuleerd dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG's) worden gerespecteerd. Om die reden kent een deel van het plangebied een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie'. Als gevolg van deze vastgestelde hoge geluidsbelasting in het plangebied is het voor de bewoners niet meer mogelijk om de woning bij recht uit te breiden met geluidsgevoelige ruimten zoals bijvoorbeeld een keuken, slaapkamer of erker. Uitbreiding kan uitsluitend nog met een wijzigingsbevoegdheid, waarbij eerst gekeken wordt of het nog mogelijk is om nog hogere waarden vast te stellen. Tot het verlenen van hogere waarden mag worden overgegaan als is gebleken dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, ondoeltreffend zijn. Stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële

afwegingen kunnen daarbij een rol spelen.

3.5.4 Lucht

3.5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld 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' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

3.5.4.2 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

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

3.6 Waterparagraaf

3.6.1 Inleiding

In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem van Noordbarge is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden (bodemopbouw, grondgebruik, maaiveldhoogte, grondwatersituatie, rioolstelsel etc.) en of speciale functies voor het plangebied gelden. In de beschrijving wordt ook ingegaan op de zogenaamde stedelijke wateropgave. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan, besluit en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf is de plek waar, naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit, het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen. De waterparagraaf sluit daarom af met richtlijnen ten behoeve van de nadere inrichting / nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

3.6.2 Beleidskader

Het waterbeheer in Nederland is op verschillend niveaus georganiseerd. Het rijk formuleert het landelijk beleid op het gebied van het waterbeheer en maakt afspraken met andere Europese landen over grensoverschrijdende thema's. Het landelijk beleid is verwoord in de Vierde nota op de waterhuishouding en de Nota waterbeleid in de 21^e eeuw. Eind 2009 is de Vierde Nota op de waterhuishouding opgevolgd door het Nationaal Waterplan. Belangrijk beleidsuitgangspunt is het gegeven dat er meer ruimte voor water moet zijn, met als gedachte de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Met de overige overheden zijn vervolgens afspraken gemaakt welke maatregelen genomen moeten worden om het watersysteem in de periode tot 2015 te verbeteren en op orde te houden. Deze maatregelen zijn samengevat in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Genoemde maatregelen hebben betrekking op het aanpakken van de gevolgen van bodemdaling, klimaatverandering en zeespiegelstijging. Op lokaal bestuurlijk niveau zijn vervolgens deze afspraken verder uitgewerkt in de Regionale en Lokale bestuursakkoorden water.

In december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van watersysteembenadering centraal en schept een kader voor de modernisering van het Nederlandse waterbeheer. De Waterwet sluit goed aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Door de nieuwe wetgeving kan niet alleen makkelijker worden ingespeeld op Europese waterrichtlijnen, zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, maar ook op projecten waar de waterfuncties ook vanuit andere beleidsvelden worden beïnvloed. Denk hierbij bijvoorbeeld aan natuurbeheer en ruimtelijke ordening. Aanwijzing van Natura 2000 gebieden en

het realiseren van de ecologische hoofdstructuur geven belangrijke randvoorwaarden voor de waterfuncties. De nieuwe Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders voor het oppervlaktewater: het Rijk voor de rijkswateren en de waterschappen voor de overige wateren. De gemeente is geen waterbeheerder, maar heeft wel waterstaatkundige taken: de hemel- en grondwaterzorgplicht. Deze zorgplichten zijn sinds januari 2008 vastgelegd via de Wet gemeentelijke watertaken in de Wet op de waterhuishouding.

De waterschappen hebben, naast hun beheertaak, een belangrijke rol in het beoordelen van waterhuishoudkundige initiatieven die door gemeenten en/of projectontwikkelaar worden genomen. Via de zogenaamde Watertoetsprocedure beoordelen zij de initiatieven op hun waterhuishoudkundige consequenties en verwoorden dit in het wateradvies. De waterschappen hebben specifieke kennis over hun beheersgebied en stemmen hun beleid af op de deze gebiedseigenschappen. Via de eerder genoemde Nationale-, Regionale- en lokale gebiedsakkoorden wordt het voorgestelde waterschapsbeleid met de overige belanghebbenden in het gebied bestuurlijk geborgd.

3.6.3 Grondgebruik

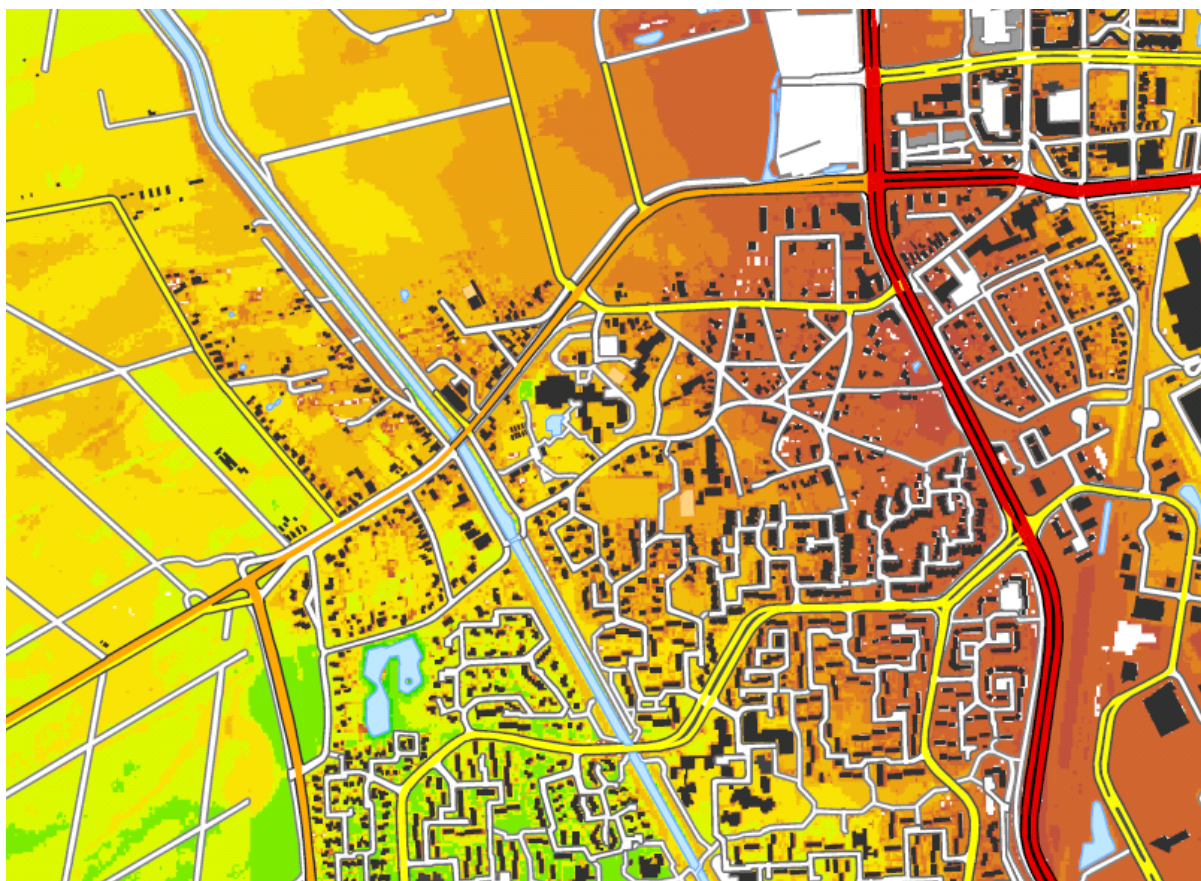
Noordbarge is een van de oudste esdorpen van Nederland. In de loop der jaren is Emmen naar het dorp toe gegroeid en via de stadswijk Bargeres lopen stad en dorp nu in elkaar over. Binnen het plangebied is wonen de hoofdfunctie. Aan de noordzijde ligt een kantorenpark en verder is enige agrarische activiteit binnen het plangebied aanwezig.

3.6.4 Bodemopbouw

De bodemopbouw in Noordbarge bestaat voornamelijk uit podzolgronden met in het westen een zand- en stuifzandgrond gebied.

3.6.5 Hoogteligging

De hoogteligging in Noordbarge varieert sterk. Ten oosten van het Oranjekanaal loopt het maaiveld sterk op van NAP 19,00 m tot NAP 26,00 m richting de Hondsrugweg. Ten westen van het kanaal ligt het gebied relatief vlak, met een maaiveldhoogte rond NAP +19,00 m. Het maaiveldverloop in het gebied is zodanig dat geen ingesloten laagtes aanwezig zijn, waardoor mogelijk wateroverlast kan optreden.



Figuur 3.7: Hoogtekaart Noordbarge en omgeving (bron: AHN).

3.6.6 Grondwater

Uit de gemiddelde hoogste grondwaterstanden in Noordbarge en omgeving en de gegevens over het voorkomen van kwel en infiltratiegebieden blijkt dat het gebied geheel als infiltratiegebied gekenmerkt kan worden. Het Oranjekanaal heeft een drainerende werking voor het afstromende grondwater van de hoger gelegen gebieden (Hondsrug). De grondwaterstanden worden hierdoor beïnvloed.

Ten oosten van het kanaal ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 100 en 120 cm beneden maaiveld, ten westen van het kanaal ligt deze dieper dan 150 cm beneden maaiveld. Er is geen grondwateroverlast in het gebied bekend.

3.6.7 Waterhuishouding

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater afvoerstructuur aanwezig. Het Oranjekanaal doorsnijdt het plangebied (streefpeil NAP + 16,76 m), maar hierop wordt niet afgewaterd. Direct binnen de wijk Barges is een vijver aanwezig, maar deze maakt geen deel uit van het oppervlaktewater systeem.

3.6.8 Stedelijke wateropgave

In het kader van het verkennend onderzoek naar de stedelijke wateropgave is voor Emmen Centrum de conclusie dat de wateropgaaf ca. 26.000 m³ is. Deze wateropgaaf is bedoeld om de verwachte extra neerslag door veranderende klimatologische omstandigheden te kunnen bergen in het eigen watersysteem van het gebied. Hierdoor wordt extra belasting van het hoofdafvoersysteem voorkomen (vasthouden-bergen-afvoeren). De wateropgaaf is berekend voor de situatie met een overschrijdingsfrequentie van 1 keer per 100 jaar, waarbij rekening is gehouden met 10% extra neerslag, om de gevolgen van klimaatverandering in beeld te brengen. In het kader van het Lokaal Bestuursakkoord Waterbeheer zijn afspraken gemaakt om zowel de huidige- als de toekomstige waterbergingsbehoefte gezamenlijk uit te werken.

3.6.9 Riolering

Het rioolstelsel van Noordbarge bestaat uit twee gebieden, verdeeld door het Oranjekanaal. Het oostelijk deel bestaat uit een gescheiden stelsel. Het DWA-riool loost onder vrij verval op twee plaatsen op het transportriool. Het RWA-riool heeft twee lozingspunten op het Oranjekanaal. Het westelijk deel van Noordbarge bestaat uit een gemengd stelsel en loost onder vrij verval op het transportriool. Het stelsel heeft geen overstort.

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied en de doorvoer van rioolwater van bovenstroomse rioleringsgebieden. Tijdens perioden met veel neerslag zal de rioolberging geheel gevuld raken en stroomt rioolwater via de riooloverstorten elders naar het oppervlaktewater. In Noordbarge treden hierdoor geen problemen op. Wel doen zich problemen voor in het benedenstrooms gelegen gebied Bargeres. Doordat een relatief groot rioleringsgebied via de transportleiding afwatert naar de zuivering, treedt terugstuwing vanuit de transportleiding op naar het rioolsysteem van Bargeres. Het gevolg hiervan is dat rioolwater vanuit andere gebieden via de overstorten van Bargeres naar de al overbelaste overstortvijvers in Bargeres zal stromen. Om deze reden is het belangrijk om zoveel mogelijk verhard oppervlak in de omgeving van Bargeres af te koppelen, zodat afwenteling naar de transportleiding wordt voorkomen. Er vindt overigens geen lozing vanuit de overstortvijver in Bargeres naar het oppervlaktewater plaats.

3.6.10 Waterkwantiteit

De grondwaterstanden in het gebied worden beïnvloed door de hoger gelegen Hondsrug in het oosten en het Oranjekanaal die het gebied doorsnijdt. Vanaf de Hondsrug stroomt een relatief grote hoeveelheid neerslag via de bodem richting Oranjekanaal. De infiltratiecapaciteit op de hogere delen is namelijk beperkt, omdat plaatselijk ondiep keileem in de bodem aanwezig is. Het Oranjekanaal ligt in de wijk evenwijdig aan de Hondsrug, en zal hierdoor een groot deel van het afstromende grondwater afvoeren. Dit blijkt ook uit de optredende grondwaterstanden in het gebied. Aan de Hondsrugzijde van het kanaal (de oostzijde) liggen deze significant hoger dan aan de andere kant van het kanaal. Het is daarom belangrijk dat geen ingrepen in de bodem plaatsvinden die deze drainerende werking van het kanaal verstoren, omdat anders de grondwaterstanden in het gebied kunnen oplopen, met overlast tot gevolg. Het type ingrepen waar het hier om gaat zijn onder andere het aanbrengen van diepe damwanden en kelders.

Ook moet voorkomen worden dat er tijdens perioden met neerslag overlast, schade of gevaar ontstaat. Bij nieuwe ontwikkelingen zal daarom goed moeten worden nagedacht over hoe er moet worden omgegaan met afvoer en berging van regenwater. Afgewogen moet worden of het verstandig is het regenwater in het eigen gebied te bergen of dat het juist beter is het water af te voeren naar een andere locatie. Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied of functie van het gebied kan de keuze anders uitvallen. Verder is het van belang om bij de afweging te laten meewegen of het gaat om maatregelen die nodig zijn om water dat vrijkomt tijdens een kort durende hevige hoosbui te verwerken, of dat het gaat om maatregelen om water dat vrijkomt tijdens een langdurige natte periode te verwerken. Als gekozen wordt om (een deel van) het regenwater tijdelijk in het gebied te bergen dan moet dit op zo'n manier worden gedaan dat hiervoor een robuuste, goed te onderhouden voorziening wordt aangelegd, die past binnen de gebruiksfunctie van het gebied en deel uit maakt van het bestaande waterhuishoudkundige systeem. Voorkomen moet worden dat overgegaan wordt tot de aanleg van solitaire vijvers, zeer diepe watergangen of waterpartijen met een kwetsbaar, instabiel ecosysteem. Raakt de bergingsvoorziening vol, dan moet een zodanige escape worden aangelegd dat vervolgens het water snel en doelmatig kan worden afgevoerd naar een locatie waar het geen overlast veroorzaakt. Voor Noordbarge lijkt de beste mogelijkheid om te kiezen voor een systeem dat in eerste instantie is ingericht om water zo veel mogelijk te infiltreren in de bodem (vasthouden - bergen) en in tweede instantie af te voeren naar de omgeving. In feite sluit dit aan op het systeem dat van oorsprong op de hogere zandgronden voorkwam, namelijk ondiepe ontwateringsmiddelen met zowel een infiltratie als afvoerfunctie. Gezien de capaciteitsproblemen van het transportriool, is het belangrijk om te voorkomen dat extra verharding op dit gemengde rioolstelsel wordt aangesloten.

3.6.11 Waterkwaliteit

Water is belangrijk voor het welzijn van mens en dier. In bebouwd gebied vormt het tevens een belangrijk ordenend en esthetisch element. Om aan dit doel te voldoen is het belangrijk dat het water van goede kwaliteit is en voldoende zuurstof bevat. Voor het plangebied betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen er op moet worden gelet dat:

- alleen water wordt aangelegd op plaatsen waar dit op natuurlijke wijze kan;
- water verbonden is met de rest van het watersysteem;
- er voldoende oever begroeiing is;
- afstromend regenwater schoon is en blijft;
- lozingen vanuit de riolering worden voorkomen.

Het is niet mogelijk om zonder diepe ontgravingen watervoerende sloten of vijvers in het gebied te realiseren. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de aanleg van open water in Noordbarge daarom niet de eerste keuze zijn.

Regenwater heeft van nature een goede kwaliteit. Door allerlei oorzaken kan het verontreinigd worden en hiermee bodem en oppervlaktewater belasten. Het is daarom van belang om er in eerste instantie voor te waken dat regenwater verder wordt verontreinigd. Dat kan worden bereikt door de oppervlaktes waarop regenwater valt schoon te houden (bijvoorbeeld wegen en parkeerterreinen) door geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken en rekening te houden met het gebruik van strooizout of het gebruik van uitlogende materialen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat regenwater wordt gemengd met andere waterstromen. Denk bijvoorbeeld aan het mengen met huishoudelijk afvalwater in het gemengde rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom worden onderzocht of het regenwater kan worden afgekoppeld van het gemengde riool en in de bodem worden geïnfiltreerd of gescheiden worden afgevoerd.

3.6.12 Conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan niet leidt tot een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie, kan worden gesteld dat deze 'waterneutraal' is.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke structuur

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De teksten in deze paragraaf zijn samengevat uit het rapport 'Noordbargo, het landschap en dorp in historisch perspectief dat in Bijlage 2 is opgenomen.

4.1.1 Landschap

Inleiding

Het landschap van Noordbargo is een gelaagd landschap waarbij elementen uit de verschillende tijdsperiodes vlak naast elkaar liggen. Ieder stadium heeft zijn eigen landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken, waarvan sommige wel en andere minder herkenbaar zijn in het huidige landschap. Deze landschappelijke analyse van Noordbargo richt zich vooral op de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zoals dat door de mens in samenhang met de plaatselijke omgevingsfactoren zoals bodem, reliëf, water, vegetatie en dergelijke is ontstaan. Oorspronkelijk was er een grote samenhang tussen de plaatselijke (bodem)gesteldheid en het menselijk ingrijpen zoals de wijze van ontginnen, bodemgebruik, verkavelen, wonen en wegeaanleg.

Aardkundige ondergrond

Al voordat er permanente nederzettingen ontstonden was sprake van menselijk ingrijpen in de natuur. Zo zijn van de rondtrekkende jagers uit de Midden IJstijd archeologische vondsten gedaan. Het landschap uit die periode is verdwenen en niet meer herkenbaar. Ook het landschap van de eerste gevestigde bewoners op de Hondsrug (vanaf 3500 v. Chr.), de hunebedbouwers, is verdwenen. Echter, de hunebedden uit die tijd zijn nog steeds herkenbaar en onderdeel van het hedendaagse landschap. Met de komst van de hunebedbouwers is het natuurlandschap geleidelijk omgevormd tot een cultuurlandschap. Sinds de Middeleeuwen vestigden zich boeren permanent in het zandgebied en wordt het agrarische landgebruik de bepalende factor voor het landschappelijke beeld. Dit landschap, het esdorpenlandschap, is de basis van de huidige situatie. Noordbargo en het omliggende landschap is een typische representant van het esdorpenlandschap. Ook het esdorpenlandschap is in de loop der tijd veranderd, waarbij vanaf eind 19^e begin 20^{ste} eeuw een versnelling is opgetreden.

Het landschap van Drenthe en daarmee Noordbargo is in belangrijke mate gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd (360.000 – 250.000 v. Chr.), het Saalien genoemd, waarin het landijs vanuit het noorden Drenthe bereikte. Deze ijstongen stuwden de Hondsrug op en vormden de Hunze vallei. Het landijs zette een slecht doorlatende laag grondmorene af, de zogenaamde keileemlaag, die bestaat uit leem, zand, grind, keien en rotsblokken. Het reliëf van de Hondsrug bestaat uit een golvend maaiveld met hoogtes bij Emmen tussen 20 m en 28 m NAP+. In Noordbargo is dit glooiende maaiveld tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar. De hoogte verschilt van 25,5 m NAP+ bij Het Groene Loo en de Bovenkampweg tot 18 m NAP+ bij het Zuidereind. Ten westen van het oorspronkelijke Noordbargo loopt het terrein af richting het beekdal van de Sleenerstroom.

Het esdorpenlandschap van Noordbargo

Vanaf de 9^e eeuw, de late Middeleeuwen, groeide ook de bevolking en ontstond het esdorpenlandschap, waarvan landschap van Noordbargo een typische representant is. Karakteristiek voor het esdorpenlandschap is dat het een agrarisch landschap is waarbij de verschillende landschappelijke eenheden eigen functies en karakteristieken hebben. Deze landschappelijke eenheden zijn het esdorp, de es, het beekdal, het (heide)veld, het bos en het veen.

De bewoners van het esdorp vestigden zich over het algemeen op de overgang van het lager gelegen beekdal en de wat hoger gelegen gronden. Van het dorp liepen wegen naar de es, de velden en omringende dorpen. Hierdoor ontstond een spinnewebachtig wegepatroon met het dorp als centrum in de 'web'. De es ontstond doordat boeren hun akkerland uitbreidden door de omringende bossen te kappen en afzonderlijke akkertjes aaneen te laten sluiten tot één geheel. De es lag vlak bij het dorp en was vaak van de omringende heide gescheiden door een houtwal of bos(strook)je. Het beekdal werd meer en meer ingericht als wei- en hooilanden. De hooilanden, dicht bij de beek gelegen, werden eenmaal per jaar gemaaid. De veevoederplekken op de open plekken in het bos werden gaandeweg vervangen door inrichting van weilanden in de hogere delen van de beekdalen. Hier graasde 's zomers het vee. Als veekering werden houtwallen aangelegd. De woeste gronden, te weten de heide (het veld),

het veen en het bos waren in gebruik als weidegronden voor de schapen en leverden hout, plaggen en/of brandstof. Het aantal boerderijen nam na de 9^e eeuw fors toe. In de loop van de late middeleeuwen bestond Barge uit 25 boerderijen. Technische verbeteringen maakten deze groei mede mogelijk.

De groei van de dorpen zorgde ervoor dat er in loop van de Middeleeuwen een vorm van bestuur ontstond, de boermarke of marke genoemd. De boermarke regelde het gebruik van de ongecultiveerde gronden buiten de es. De boeren die de grond op de es bezaten waren de zogenoemde eigengeërfden en vormden samen de boermarke.

De boermarke regelde ook zaken als straatonderhoud in het dorp, oogstvolgorde en de markt. De boermarke bezat de groenlanden (weidegronden), het (heide)veld, de bossen en het veen als gemeenschappelijk bezit.

De marke van Noord- en Zuid Barge was zeer uitgestrekt en omvatte een gebied groter dan de andere markes van Zuidoost Drenthe. Ook is in de loop der tijd het Noord Barger Oude en Nieuwe Kamp ontstaan, een kamponginning gelegen in het (heide)veld ten westen van het dorp. Wanneer deze kamponginning is ontstaan is onbekend. Zeker is dat het kamp al in 1850 bestond. De topografische kaart vermeldt het kamp reeds. De kadastrale kaart van ca. 1862 laat de karakteristieke smalle strokenverkaveling na de introductie van de keerploeg zien. Enkele hoeves lagen op het geaccidenteerd gebied tussen de Ermerweg en deze smalle stroken agrarische grond. Tot op de dag van vandaag is de smalle strokenverkaveling nog goed herkenbaar. Overigens is de smalle strokenverkaveling van dit gebiedje een uniek landschappelijk restant binnen de gemeente Emmen.

Belangrijk is de markewet van 1886 die officieel verandering bracht in het oude markesysteem van gemeenschappelijk bezit. De wet gebod dat de ongescheiden marke verdeeld moest worden. In de loop der tijd zijn dan ook alle markegronden onder de markegenoten verdeeld en/of verkocht. Veel gebieden waren al echter eerder verdeeld. Voor de marke van Noord- en Zuid-Barge betekende dit dat ook de uitgestrekte venen werden verdeeld, verpacht of verkocht. In dezelfde periode nam de belangstelling voor het ontsluiten van deze uitgestrekte venen voor grootschalige ontginningen toe. Het nieuwe, ontworpen veenlandschap van de voormalige boermarke van Noord- en Zuidbargo onderging na 1850 een metamorfose. Na veel strubbelingen bereikte het Oranjekanaal in 1889 de aansluiting op de Verlengde Hoogeveensche Vaart.

Na 1850 veranderde niet alleen het veenlandschap aanzienlijk. Mede door het opzeggen van de boermarke komen eind 19^e eeuw ook de grootschalige heideontginningen op gang. Ook werden door het opheffen van de markes grote veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Daarnaast speelde de invoering kunstmest, de uitvinding prikkeldraad (geen houtwallen als veekering meer nodig), wolwaardevermindering en bevolkingsgroei een rol. Niet alleen werd zo het areaal bouwland uitgebreid, ook zijn veel heidevelden aan het begin van de 20^e eeuw met bos ingeplant. Een groot deel van de inplant was dennenbos ten behoeve van de mijnbouw in Limburg (onderstutting gangen). Het Noordbargerbos is zo door Staatsbosbeheer aangelegd. De rationele, blokvormige, padenstructuur van deze ontginningen is in het Noordbargerbos nog goed herkenbaar.

De essen en het kleinschalige landschap van het beekdal van de Sleenerstroom is tot eind jaren '60 van de vorige eeuw goed herkenbaar gebleven. Met de bouw van de wijk Barger van vanaf het begin van de jaren zeventig verdwenen het merendeel de esgronden tussen Noord- en Zuid-Bargo en een deel van de beekdalgronden. De aanleg van de Hondsrugweg leidde ertoe dat het buurtje Het Hoge Loo werd afgescheiden van Noordbargo. Op de Noordbarger es kwamen in de loop der tijd andere functies zoals een pompstation voor waterleiding, een bejaardenhuis en recentelijk een deel van de dierentuin. Met de bouw van de Rietlanden en in aanbouw zijnde Delftlanden zal het beekdal van de Sleenerstroom verder afnemen.

Al met al zijn veel historische karakteristieken van de landschappelijke eenheden van het esdorpenlandschap van Noordbargo in de loop van de 20^e eeuw geleidelijk minder herkenbaar geworden dan wel geheel verdwenen. Uitzondering hierop is de structuur van het dorp zelf, inclusief de Noordbarger Oude en Nieuwe Kamp. Van het dorp zelf is alleen het oude gedeelte van het Hoge Loo verdwenen door de bouw van het buurtje en later de aanleg van de Hondsrugweg.

4.1.2 Dorp

Noordbargo voor de 19^e eeuw

Het gebied rond Noordbargo is al heel lang bewoond geweest. Bij de Hoge Loo stonden rond het begin van de jaartelling al negen boerderijen van het zogenaamde Noordbarger type. Vermoedelijk bestond Noordbargo in de 10^e eeuw uit negen hoeven. Dit aantal was in de late Middeleeuwen gegroeid tot vijftientig hoeven. De naam 'Berghe' komt in het jaar 1381 voor het eerst voor in de officiële stukken (Bron: Historische Vereniging Emmen). Het is onduidelijk of hiermee Noord- of Zuidbargo wordt bedoeld. Een stuk uit 1440 noemt voor het eerst Noordbargo; "Bennynghe erf in Noertberge". In 1654 waren er 25 gezinshoofden met vermogen, waaronder 2 pachters, en stonden er 22 huizen en 1 huisje 'arm' in Noordbargo (Bron; Historische Vereniging Emmen). Opmerkelijk is dat de Pijnacker kaart uit de 17^e eeuw alleen Suydberghe noemt en niet Noordbargo. Omdat er gegevens over Noordbargo uit de tijd bekend zijn moet dit een omissie zijn geweest.

Noordbargo in de 19^e eeuw

Rond 1800 had Noordbargo een omvang bereikt van 46 huizen waar 256 personen in woonden (Bron: Gerding e.a.: Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe). Naast agrariërs kende Noordbargo in die tijd ook een timmerman, een kleermaker, een wever, twee spinsters en een winkelier. Ook kende het dorp een aantal keuterboeren. Noord- en Zuidbargo deelden in die tijd de Barger es, het Noord- en Zuidbarger veld en de groenlanden, de Barger weilanden en Barger maaten, langs de beken ten westen van beide dorpen.

Rond 1853 is het Oranjekanaal aan de westkant op de overgang van es naar groenlanden aangelegd. Sinds de aanleg nam ook de bebouwing langs het kanaal toe.

Noordbargo in de 20^e eeuw

Voor WOII lag Noordbargo tussen de Noordbargeres aan de noordzijde en de Noord- en Zuidbarger es aan de zuidzijde van het dorp. Na de WOII, maar vooral in de jaren zeventig traden door Emmense stadsuitbreidingen aanzienlijke veranderingen op in de omgeving van Noordbargo. Na WOII is het buurtje Het Hoge Loo aan de oostzijde van Noordbargo gebouwd. Echter door de bouw van de wijk Bargeres en de daarmee gepaard gaande aanleg van de Hondsrugweg en de omlegging van de Ermerweg is Noordbargo in de stedelijke omgeving van Emmen komen te liggen.

4.2 Stedenbouwkundige structuur

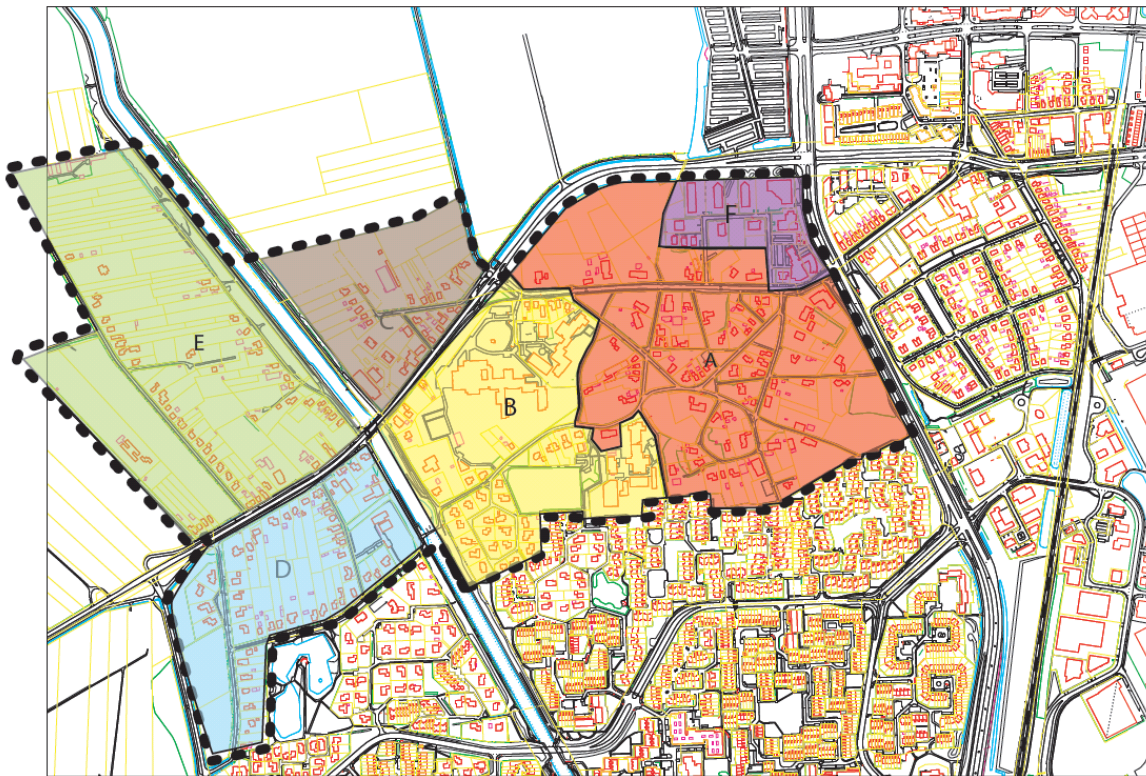
4.2.1 Algemeen

Noordbargo is een in de kern Emmen gelegen nederzetting met een kleinschalig karakter en heeft nog veel historische kenmerken van een esdorp. Het dorp bestond oorspronkelijk uit boerderijen met open erven, in wisselende richting ten opzichte van elkaar. Na 1900 is het dorp verdicht met vrijstaande woonhuizen en maatschappelijke- en bedrijfsfuncties, zijn er boerderijen afgebroken en hebben veel boerderijen hun agrarische functie verloren. Ondanks deze ontwikkelingen is er nog een aantal beeldbepalende boerderijen met bijbehorende bouwwerken overgebleven, die het dorp als geheel in combinatie met het wegenpatroon, de brinken, veel oude bomen karakteristiek maken. Als bijzonderheid geldt dat op veel punten doorzichten aanwezig zijn naar karakteristieke bebouwing en begroeide erven.

Langs de doorgaande wegen en de nieuwe straatjes is de bebouwing met een marge in de rooilijn geplaatst terwijl midden in het dorp sprake is van een diffuus geheel van los geplaatste boerderij bebouwing.

4.2.2 Stedenbouwkundige structuurper deelgebied

Om de stedenbouwkundige structuur te beschrijven is het plangebied opgedeeld in meerdere deelgebieden. De grenzen van de deelgebieden zijn bepaald aan de hand van de onderlinge verschillen in gebruik en bebouwingstypen.

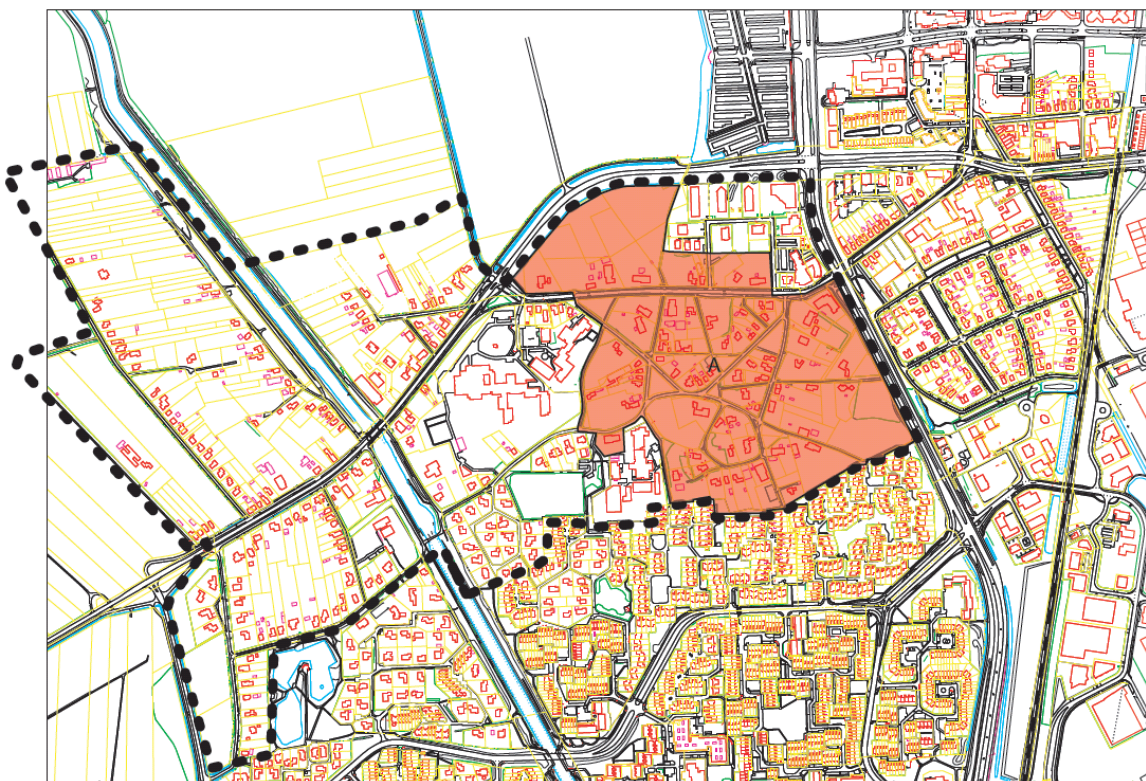


Figuur 4.1: Afbeelding Overzicht deelgebieden

4.2.3 Deelgebied A: Esdorp

Beschrijving

De aanwezige voormalige agrarische bebouwing geeft een goede indruk van het oude esdorp Noordbarge. Hier is het oorspronkelijke karakter van Noordbarge het best bewaard gebleven, hier komt de meeste voormalige agrarische bebouwing voor. Het gebied kent verder veel groen en open ruimten. De hoofdvorm en de materialisering van de bebouwing is karakteristiek en geeft een duidelijke charme aan het gebied. Rond 1950 is veel oorspronkelijke bebouwing vervangen en kreeg het gebied een ander aanzien door de toevoeging van burgerwoningen tussen de agrarische bebouwing en door functiewijzigingen van de bedrijfsfunctie agrarisch naar een woonfunctie. Aan de Noordbargerstraat bevindt zich op basis van het oude bestemmingsplan nog een mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning.



Figuur 4.2: Afbeelding deelgebied A

Bebouwingstype

Het gebied bestaat uit vrijstaande, in hoofdzaak voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen en burgerwoningen. Er bevindt zich nog één agrarisch bedrijf in het gebied.

Situering

De (voormalige) agrarische bebouwing heeft in veel gevallen een historisch gegroeid karakter waarbij de historische bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van de Noordbargerstraat schijnbaar willekeurig op de percelen staan. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De burgerwoningen zijn met de voorgevel op de wegen georiënteerd waarbij de nokrichting van de woningen afhankelijk is van de verkavelingsstructuur. De burgerwoningen staan in een licht variërende rooilijn en dicht op de weg.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn middelgroot tot groot van omvang en hebben een kenmerkende goothoogte, bouwhoogte en dakhelling. De burgerwoningen kennen een kleine tot middelgrote omvang en hoogten. De bebouwing is grotendeels vrijstaand en heeft een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm. Bij de voormalige agrarische bedrijfswoningen staan grotere bijbehorende bouwwerken maar deze zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen.

Verhouding bebouwing – open ruimte

Binnen het gebied bevinden zich verschillende korrels (samenhangende eenheid van gebouwen en buitenruimten). Er zijn diverse voormalige agrarische bedrijfslocaties die een variatie aan bebouwing bevatten (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) op een groot groen erf. Daarnaast zijn er burgerkorrels, oftewel eenvoudige, dicht op elkaar staande, veelal kleine, woningen met rondom de bebouwing een tuin.

Verkaveling

De agrarische bebouwing staat op grote kavels en heeft een halfopen tot open karakter. Naar de randen

van deelgebied A neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe, waardoor op sommige plekken doorzichten op achterliggende open ruimtes aanwezig zijn. Enkele oorspronkelijk grote kavels zijn verder verkaveld voor de latere toevoeging van burgerwoningen. De ligging van de wegen is bepalend geweest voor de verkavelingsstructuur.

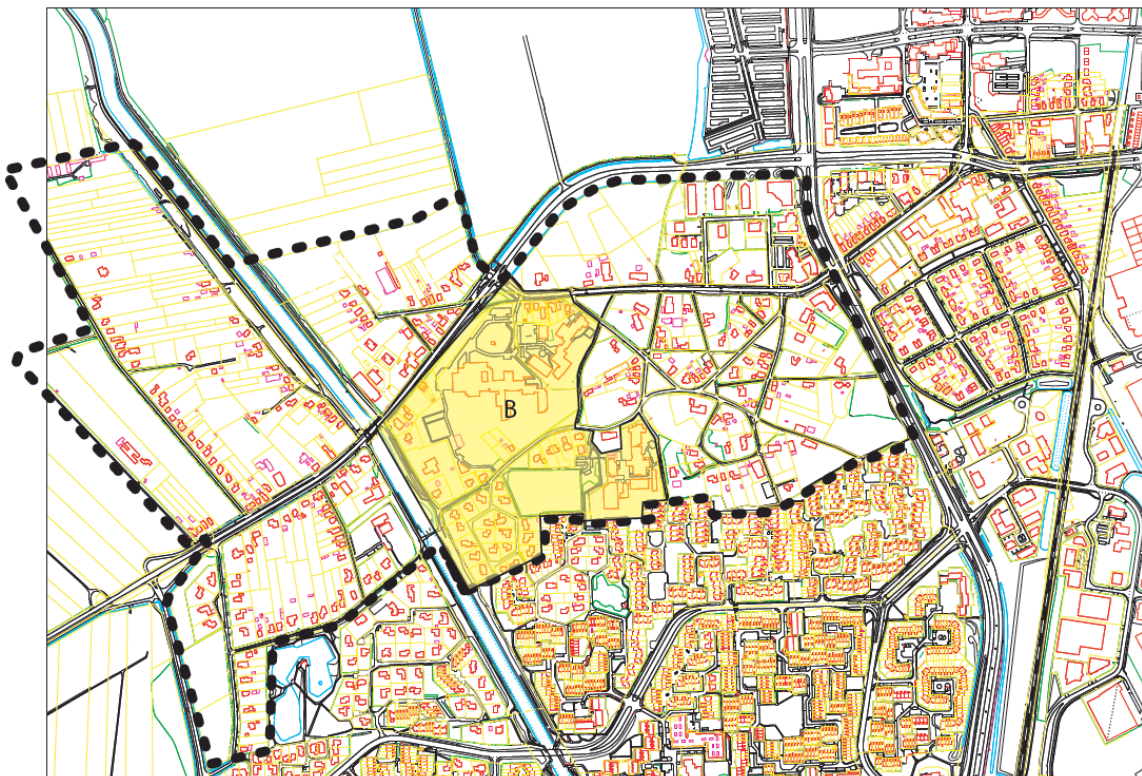
Materialisering

In het algemeen hebben de boerderijen en burgerwoningen een steenachtig karakter. De kappen van de voormalige historische bedrijven zijn met riet bedekt, de overige bebouwing doorgaans met gebakken dakpannen. De woonbebouwing is eenvoudig gedetailleerd. De detaillering van agrarische bebouwing varieert.

4.2.4 Deelgebied B: Tussen Oranjekanaal en esdorp

Beschrijving

Het noordelijk deel van het deelgebied B is grotendeels in gebruik door het Wachttorengenootschap. Aan de Ermerweg - Noordbargerstraat staan enkele woningen en een restaurant. Aan de zuidkant van het gebied zijn, in aansluiting op de wijk Bargeres, particuliere woningen gebouwd (plan 'De Boerhoorn'). Vanaf de Huizingsbrinkweg is de overgang naar de vroegere es goed merkbaar door het verschil in hoogte. Verderop staan enkele burgerwoningen langs de Huizingsbrinkweg. In het oostelijk deel van het deelgebied staan twee scholen van AOC Terra en vormt een open veld de "zachte" overgang tussen de bebouwing van Noordbarge naar de wijk Bargeres.



Figuur 4.3: Afbeelding deelgebied B

Bebouwingstype

De bebouwing bestaat merendeels uit woningen, afgewisseld met schoolgebouwen en de gebouwen van het Wachttorengenootschap.

Situering

De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. Het gebouw van het Wachttorengenootschap is centraal op een ruime kavel gebouwd, voor het overige geldt dat de bebouwing individueel aan de doorgaande wegen is gesitueerd. De nokrichting van de maatschappelijke functies is verschillend: soms

haaks op, soms evenwijdig aan de weg. De bebouwing van woningbouwplan De Boerhoorn is planmatig geordend. De onderlinge positie van de individuele gebouwen in dit gebied is afwijkend in vergelijking tot de overige woonbebouwing van Noordbargo. Deze woningen staan met de voorgevel op de weg georiënteerd in een verspringende rooilijn die dicht op de weg ligt.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De burgerwoningen kennen een kleine tot middelgrote omvang. De woonbebouwing is grotendeels vrijstaand en heeft een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak. De maatschappelijke functies zijn groot van omvang en hebben een afwijkende hoofdvorm en zijn afwisselend van schaal en maat ten opzichte van de overige bebouwing van Noordbargo. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm.

Verhouding bebouwing – open ruimte

Binnen dit gebied bevinden zich verschillende korrels (samenhangende eenheden van gebouwen en buiten ruimte). Er staan dicht op elkaar staande vrijstaande woningen met rondom de bebouwing een tuin. Maar er zijn ook afwijkende volumes die een variatie aan bebouwing bevatten (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) op een groot groen erf.

Verkaveling

De bebouwing van woningbouwplan De Boerhoorn is planmatig opgezet. Voor de overige woonbebouwing geldt dat de verkaveling kleinschalig is en individueel aan de doorgaande wegen is gesitueerd. De kavels van de maatschappelijke functies wijken hiervan af. Deze staan op grote kavels.

Materialisering

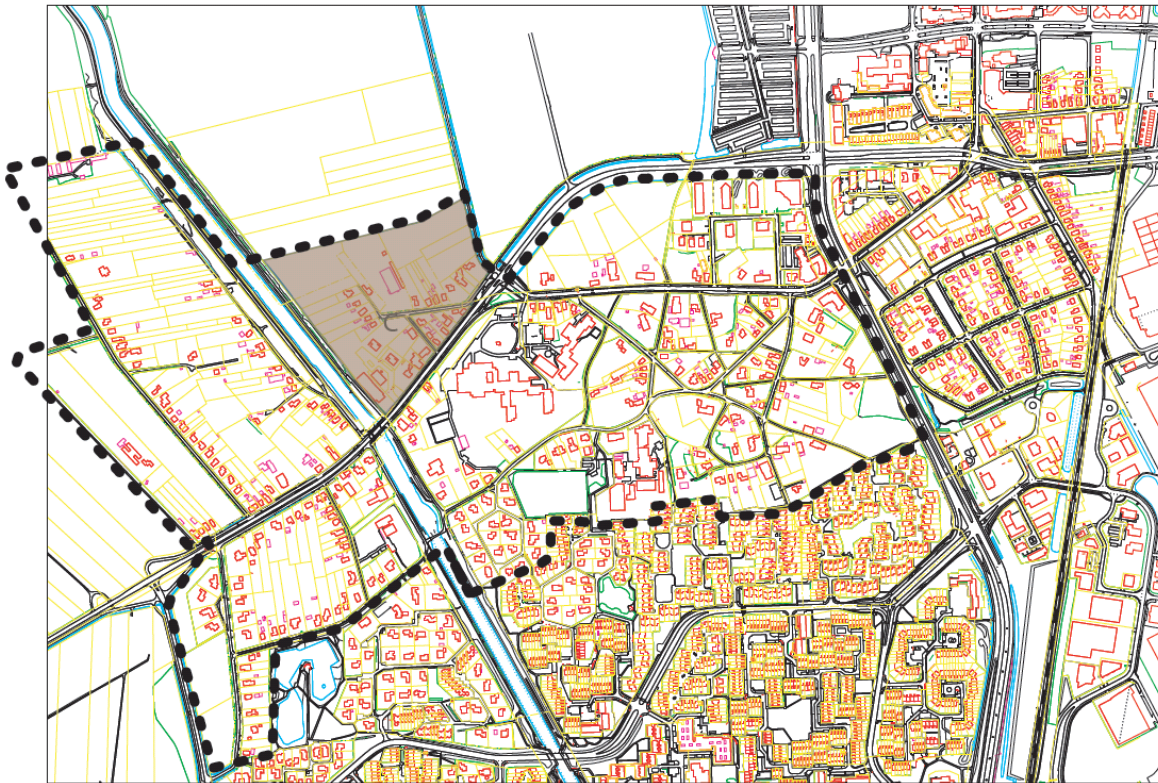
De woonbebouwing is eenvoudig gedetailleerd en de kappen van de woningen zijn doorgaans met dakpannen bedekt. De bebouwing met maatschappelijke functies zijn uitgevoerd in metselwerk. De dakbedekking is bij deze bebouwing gevarieerd, er is gebruik gemaakt van dakpannen alsmede bitumineuze bedekking.

4.2.5 Deelgebied C: Melkfabriek en omgeving

Beschrijving

Dit gebied ligt enigszins geïsoleerd van het oude esdorp door de ligging van de Ermerweg. Het voormalige melkfabriekcomplex en de schoorsteen zijn karakteristiek voor de industriële ontwikkeling aan het Oranjekanaal. In de loop der jaren is de bedrijfsbebouwing ruimtelijk één geheel gaan vormen met het dorp en zijn omgeving. De bebouwing op het melkfabriekterrein is recent uitgebreid met twee kantoorgebouwen. Er liggen ook nog twee uitbreidingsmogelijkheden voor kantoorgebouwen op het terrein.

Aan de oostzijde van dit deelgebied zijn enkele woningen gebouwd en aan de Stortweg vindt ook vervanging van de bestaande woningen plaats, waarbij de bouwmassa's worden aangepast aan de huidige normen. Aan de Stortweg bevinden zich nog twee mogelijkheden voor de bouw van een vrijstaande woning.



Figuur 4.4: Afbeelding deelgebied C

Bebouwingstype

De bebouwing bestaat uit woningen, een tuincentrum, de voormalige gebouwen van de melkfabriek en de kantooruitbreidingen op het melkfabriekterrein. Het melkfabriekterrein is hoofdzakelijk in gebruik voor kantoordoeleinden en maatschappelijke functies.

Situering

De woningen zijn overwegend met de voorgevel op de weg georiënteerd, waarbij de nokrichting afhankelijk is van de verkaveling. De woningen staan in een licht variërende rooilijn, op een vrij dichte afstand van de weg. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert.

Het tuincentrum is op een grotere afstand van de weg gesitueerd waarbij de bebouwing evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens loopt. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf tussen de bedrijfsbebouwing en de straat. In dit gebied kan nog een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

De fabriek is gesitueerd op de hoek tussen de Ermerweg en het Oranjekanaal waarbij de gevel de zijdelingse perceelsgrens volgt (evenwijdig met het kanaal). Op het terrein staan losstaand van de voormalige fabriek kantoorgebouwen in een vrije setting waarbij rekening is gehouden met parkeren op het perceel.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De oorspronkelijke woningen kennen een kleine tot middelgrote omvang. De bebouwing is vrijstaand en heeft een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak. De nieuw toegevoegde woonbebouwing aan de Stortweg is afwisselend van maat, schaal en detaillering. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm.

Bij de nieuw- en verbouw van en bij de voormalige melkfabriek is er voor gekozen om qua stijl en schaal aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing.

Verhouding bebouwing – open ruimte

Door de smalle verkaveling is de woonbebouwing aan de straatzijde vrij dicht. Nieuwe toegevoegde woningen hebben een groter bouwvolume dan de 'oude' bestaande woningen.

Het tuincentrum en de voormalige fabriek staan op grote kavels. Door de terug liggende situering ontstaat er een open beeld, dit ondanks de grotere bebouwingsmassa's.

Verkaveling

De verkaveling van de woonbebouwing heeft een historisch gegroeid karakter en wordt in ruimtelijke zin gevormd door de wegen. De kavels staan grotendeels haaks op deze wegen. De kavels zijn smal en langwerpig. De kavels van het melkfabriekcomplex en tuincentrum wijken hier van af. Deze staan op ruime kavels.

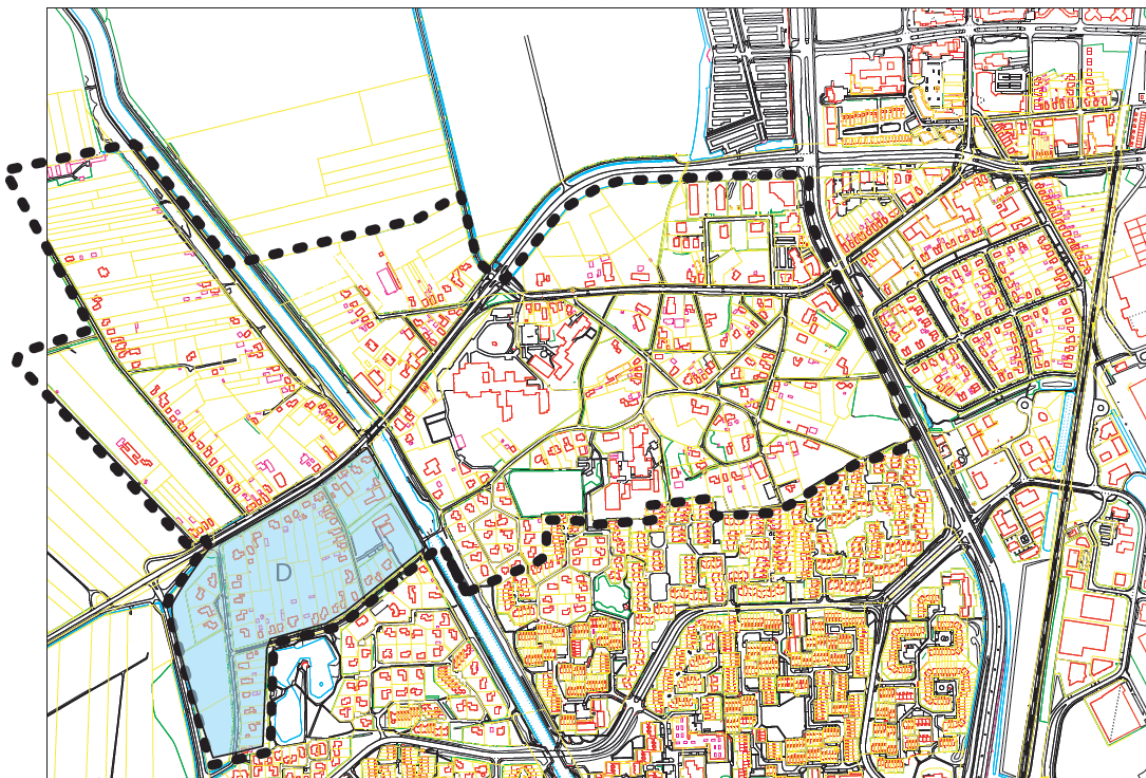
Materialisering

De burgerwoningen zijn uitgevoerd in metselwerk en zijn voorzien van dakpannen. Het melkfabriekcomplex is ook uitgevoerd in traditioneel metselwerk. Het tuincentrum is van een lichte open constructie.

4.2.6 Deelgebied D: TussenZuideind en Oranjekanaal

Beschrijving

In dit gebied komen voornamelijk woningen voor waarvan de bebouwingsrichting wisselt. Achter de woningen van de Huizingsbrinkweg en de Ermerweg ligt een onbebouwd gebied dat grotendeels als tuin en weide in gebruik is. Aan de oostkant domineert de forse beplanting. Aan weerszijden van de Huizingsbrinkweg en het Zuideind staan bomen die zorgen voor een landschappelijk karakter.



Figuur 4.5: Afbeelding deelgebied D

Bebouwingstype

In dit gebied komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor. Aan de Stroetweg staat een school en bevindt zich een bedrijf.

Situering

De bebouwing aan de randen van het deelgebied hebben een open karakter door de ruimte tussen de bebouwing. Naar binnen toe neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing af, waardoor de bebouwingsdichtheid toeneemt. De bebouwing staat overwegend haaks op de weg. De gebouwen staan in een rooilijn en vrij dicht op de weg. De latere toevoeging van vier woningen aan de westzijde van het Zuideind wijkt hier van af.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De woningen kennen een kleine tot middelgrote omvang. De bebouwing is vrijstaand en heeft een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak. De nieuw toegevoegde woonbebouwing aan de westzijde van het Zuideind en de Ermerweg is afwisselend van maat, schaal en detaillering. Dit in contrast met de kleinschalige woonbebouwing van dit deelgebied. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm.

Verhouding bebouwing – open ruimte

De bebouwing staat dicht op elkaar met rondom de woonbebouwing vrijstaande tuinen. Richting de randen van het deelgebied neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe waardoor er meer openheid ontstaat.

Verkaveling

De verkaveling heeft een historisch gegroeid karakter en is bepaald door de wegenstructuur. De kavels staan grotendeels haaks op deze wegen.

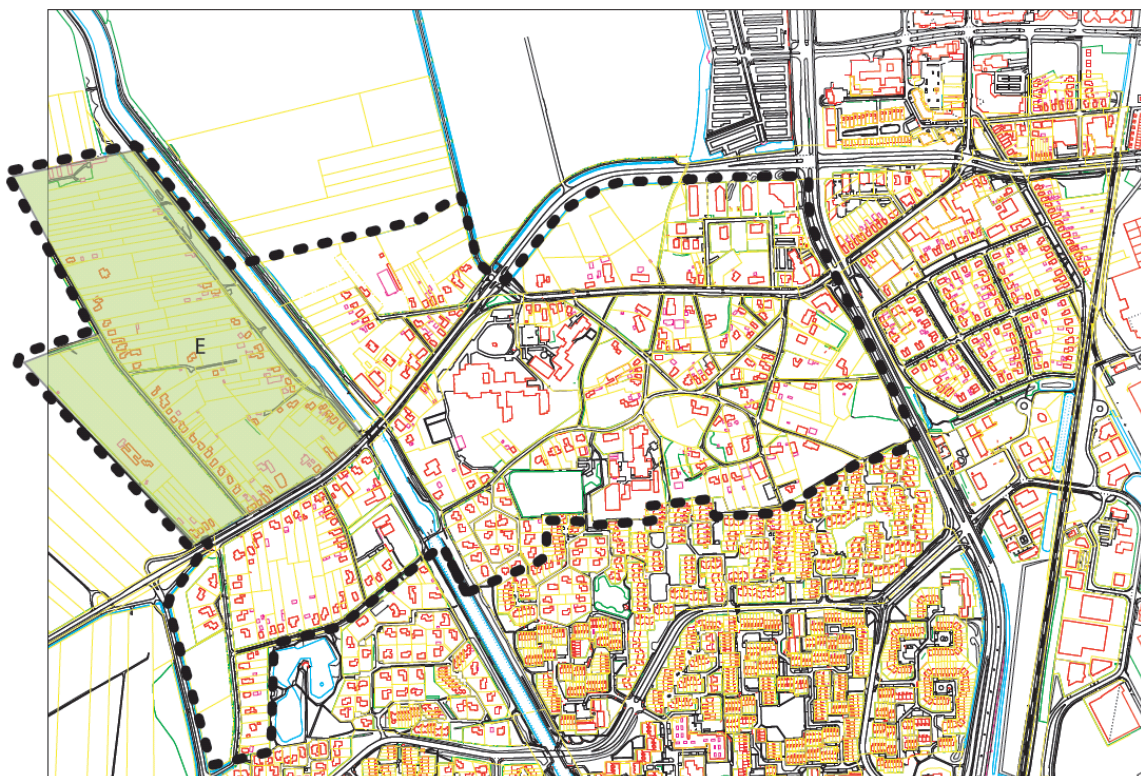
Materialisering

De bebouwing is uitgevoerd in metselwerk en voorzien van dakpannen.

4.2.7 Deelgebied E: Achter het Kanaal - Bargerkampenweg

Beschrijving

In dit deelgebied komen overwegend woningen voor aan de wegen Bargerkampenweg, Achter het Kanaal en Ermerweg. In het tussenliggende gebied staan een aantal kleinere woningen. Oorspronkelijk stonden hier meer woningen. Deze zijn na verloop van tijd afgebroken en herbouwd langs de wegen Achter het Kanaal en de Bargerkampenweg. Aan de Bargerkampenweg bevindt zich nog een mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning.



Figuur 4.6: Afbeelding deelgebied E

Bebouwingstype

In dit gebied komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor.

Situering

De bebouwing is haaks op de weg geprojecteerd. De woningen staan in minimaal variërende rooilijn en vrij dicht op de weg. De onderlinge positie van de woningen is wisselend. De bebouwingswanden hebben meestal een halfopen tot open karakter. Naar het noorden toe neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe, waardoor het landschap steeds beter waarneembaar wordt.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De woningen kennen een kleine tot middelgrote omvang. De bebouwing is vrijstaand en heeft een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak. De nieuw toegevoegde woonbebouwing is afwijkend van maat, schaal en detaillering. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm.

Verhouding bebouwing – open ruimte

De woningen staan vrij dicht op elkaar met rondom de bebouwing een vrijstaande tuin. Richting het noorden neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe waardoor er meer openheid ontstaat.

Verkaveling

De verkaveling heeft een historisch gegroeid karakter en werd gevormd door de wegen. De kavels staan grotendeels haaks op de wegen.

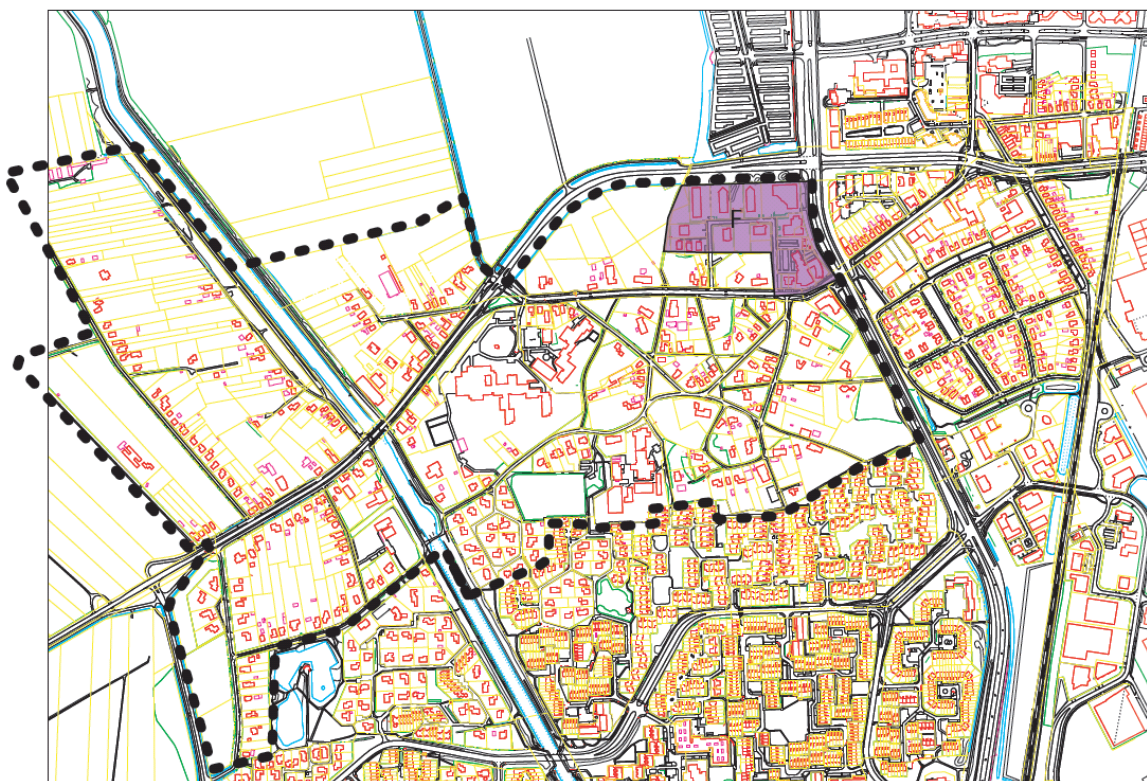
Materialisering

De bebouwing is uitgevoerd in metselwerk en zijn voorzien van dakpannen.

4.2.8 Deelgebied F: Hooggoorns

Beschrijving

Binnen dit gebied bevinden zich voornamelijk kantoren en een hotel.



Figuur 4.7: Afbeelding deelgebied F

Bebouwingstype

De kantoor- en horecabebouwing heeft een afwijkende bouwvorm ten opzichte van de overige bebouwing van Noordbarge.

Situering

De bouwrichting varieert, waarbij haaks op de weg geprojecteerde bebouwing het meest kenmerkende voor dit gebied is. Het hoofdbouw van woningbouwcorporatie Lefier en het hotel richten zich ook op de doorgaande wegen langs het plangebied. De gebouwen staan op ruime afstand van de weg en aan de buitenzijde in één rooilijn. De onderlinge afstand is vrij groot.

Bebouwingsmassa

Hoofdvorm

De kantoor- en horecabebouwing is afwisselend van maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering ten opzichte van de overige bebouwing van Noordbarge. De bebouwing is vrijstaand en heeft een eenzijdige kantige hoofdvorm bestaande uit twee of drie bouwlagen met grotendeels platte daken.

Verhouding bebouwing – open ruimte

Rondom de bebouwing liggen grote open ruimtes, die zijn ingericht met groen en parkeervoorzieningen. Richting de randen neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe waardoor er meer openheid ontstaat.

Verkaveling

Het Hooggoorns gebied is planmatig verkaveld waarbij geen rekening is gehouden met historische structuren.

Materialisering

De gebouwen hebben een steenachtig karakter.

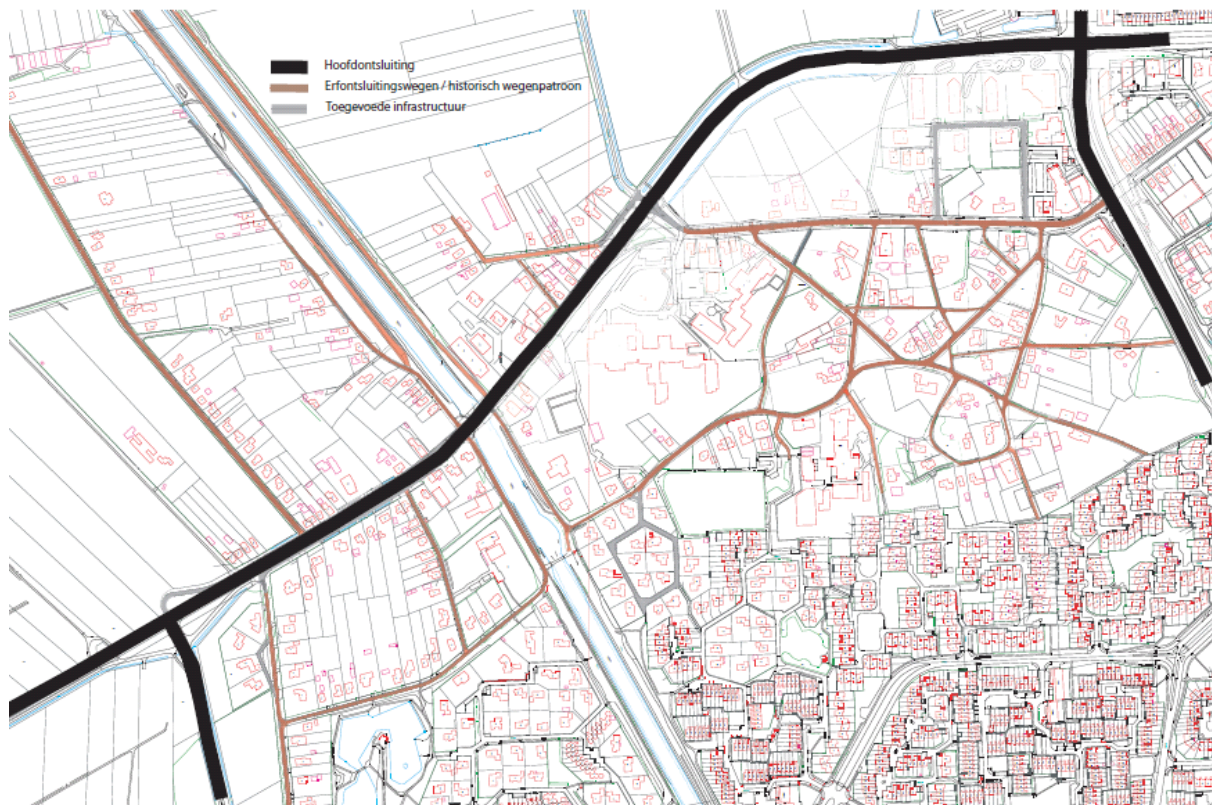
4.3 Verkeersstructuur

4.3.1 Hoofdstructuur

Hoofdstructuur

De belangrijkste verkeersweg in Noordbarge is de Ermerweg. Dit is van oudsher een belangrijke doorgaande weg en verbindt van oudsher Nieuw-Amsterdam en de zuidelijke wijken met het centrum van Emmen. Noordbarge wordt bereikt via de wegen die vanuit het dorp aantakken op de Ermerweg. Historisch hadden al deze wegen een functie in de ontsluitingsstructuur van het dorp en het landschap. Door stadsuitbreidingen (o.a. Bargeres) zijn veel van de ontsluitingsfuncties verdwenen. De Noordbargerstraat heeft vanwege de aanleg van de Hondsrug haar belangrijke doorgaande functie verloren. De karakteristieke historische wegenstructuur van Noordbarge is nog goed aanwezig en komt overeen met de wegenstructuur van andere Drentse esdorpen.

Nadat het Oranjekanaal is aangelegd (rond 1853) is een aantal oost – west gerichte wegen verdwenen (i.v.m. kosten bruggen) en zijn ten westen van het Oranjekanaal wegen zoals de Bargerkampenweg en Stroetweg aangelegd. Deze sluiten aan op de Ermerweg.



Figuur 4.8: Afbeelding Verkeersstructuur Noordbarge

Profiel

Met uitzondering van de Noordbargerstraat, Oude Zuidbargerstraat en Ermerweg hebben de wegen in Noordbarge een vrij smal en rond profiel. Enkele zijn bestraat met veldkeien. De wegen kennen een soms meer soms minder bochtig beloop en slingeren langs de bebouwing en door de vele open, vaak groene, ruimten in het dorp. De historische wegen Ermerweg en Noordbargerstraat zijn in de 2^e helft van de vorige eeuw geherprofileerd. Beide wegen zijn dan ook de enige wegen die geasfalteerd zijn en betegelde stoepen kennen. Alle andere wegen kennen een grasberm. Oorspronkelijk waren deze 'bermen' minder duidelijk begrensd omdat de overgang van privé- naar openbaar gebied veel minder afgebakend was dan tegenwoordig het geval is. De schapen moesten immers makkelijk van en naar de stal kunnen komen. In de loop der tijd is het bezit meer afgebakend en ontstonden er grasbermen langs

de wegen. Op meerdere plaatsen lopen deze grasbermen over in brinken en/of overhoeken.

Met uitzondering van de Ermerweg en Noordbargerstraat dragen de wegen door hun profiel, materiaalgebruik en grasbermen bij aan het dorpse karakter van Noordbarge.

4.3.2 Fietsverkeer

Langs de Ermerweg en Noordbargerstraat liggen vrijliggende fietspaden. Voor het overige worden de wegen gemengd gebruikt.

4.3.3 Parkeren

Noordbarge is ontstaan in een tijdperiode dat de auto nog geen rol speelde. Hierdoor zijn de parkeervoorzieningen beperkt. Het parkeren bij het wonen wordt dan ook vooral opgelost op eigen terrein. Gezien het dorpse karakter met overwegend vrijstaande woningen en de relatief lage bebouwingsdichtheid is dit voldoende.

Ten behoeve van de bedrijfs- en maatschappelijke functies in het dorp zijn grotere parkeerterreinen op eigen terrein aangelegd. Door de toenemende verkeersaantrekkende werking bieden deze echter niet altijd voldoende ruimte en ontstaat overlast.

4.4 Groenstructuur

4.4.1 Hoofdgroenstructuur

Noordbarge kent een aantal beeldbepalende groenstructuren die onlosmakend verbonden zijn met het agrarische verleden van het esdorp. Zo zijn de met bomen beplante brinken dergelijke cultuurhistorische groenstructuren. Noordbarge kent meerdere brinken. Op sommige brinken zijn in de jaren '50 door ziekte van het oude bomenbestand jonge eiken aangeplant. Inmiddels hebben deze een dusdanige grootte gekregen dat ze goed aansluiten bij groenstructuur op de overige brinken.

Daarnaast kent het dorp nog (restanten van) oude houtwallen c.q. bomenrijen. Ze staan vooral op voormalige c.q. huidige perceelsgrenzen. Ook staan er her en der verspreid rijtjes of rijen bomen langs wegen. Ten westen van het kanaal zorgen de bomenrijen langs de Huizingsbrinkweg en Zuideind voor een 'allee-achtig' karakter.



Figuur 4.9: Afbeelding Groenstructuur Noordbarge

Van groot belang voor het huidige groene beeld van Noordbarge is de aanwezigheid van solitaire, vaak privé, bomen. In de omgeving van de agrarische bebouwing zijn dit veelal lindes en kastanjes. Door hun omvang dragen zij bij aan het monumentale groene karakter van het dorp. Zonder het privégroen zou het dorpse, groen karakter van Noordbarge dan ook grotendeels verloren gaan. Op de (voormalige) boerenerven bevinden zich op bepaalde plaatsen in het dorp nog steeds een aantal karakteristieke groenelementen zoals een boomgaard met o.a. fruitbomen of een haag (bijvoorbeeld meidoorn). Belangrijk voor het groene beeld zijn bovendien de open privé ruimtes die zijn ingericht als huis- c.q. paardenweide. Deze zorgen voor de, voor een esdorp zo karakteristieke, afwisseling van bebouwing, beplanting en open ruimtes.

De beeldbepalende beplanting lang het Oranjekanaal is niet verbonden met het esdorp maar met het Veenkoloniale verleden. Deze monumentale bomenrijen op de kanaaldijk vormen tegenwoordig een belangrijke groene long door de stad Emmen.

Hoofdstuk 5 Beschrijving ontwikkeling

5.1 Algemene planbeschrijving

In zijn algemeenheid heeft de wijk Noordbarge een hoge ruimtelijke kwaliteit. Bepaalde delen van de wijk zijn echter aangetast door latere ingrepen in de bebouwings- en/of landschappelijke structuren.

Dit bestemmingsplan beoogt de nog aanwezige ruimtelijke kwaliteit te behouden, zonder hierbij alle ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst te willen uitsluiten. Daarnaast probeert het plan een sturende bijdrage te leveren aan de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit op locaties die in het verleden aangetast zijn.

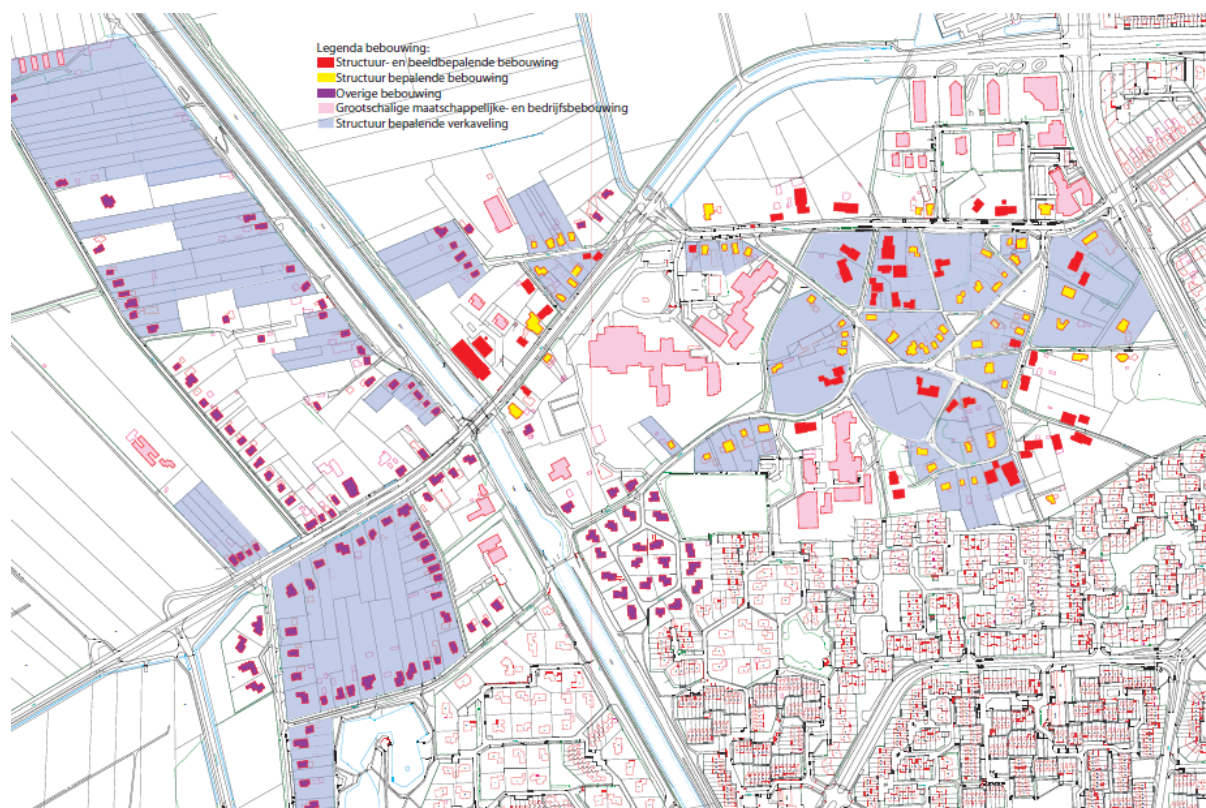
De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van Noordbarge zijn uitgebreid geïnventariseerd (Zie bijlage 1). Dit onderzoek heeft geresulteerd in twee kaarten die zijn opgenomen in de bijlage (Zie bijlage 2 en 3):

- Kaart 1 met de waardering van de bebouwing;
- Kaart 2 met de waardering van 'het landschap' (beplanting, open ruimten en verkeersstructuren).

5.2 Waardering bebouwing

Op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) is een aantal categorieën aan bebouwing en verkaveling opgenomen:

1. Structuur- en beeldbepalende bebouwing;
2. Structuur bepalende bebouwing;
3. Grootschalige maatschappelijke- en bedrijfsbebouwing;
4. Overige bebouwing;
5. Structuur bepalende verkaveling.



Figuur 5.1: Afbeelding Kaart Waardering bebouwing

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

5.2.1 Structuur-en beeldbepalende bebouwing

Tot deze categorie behoort de bebouwing van Noordbargo met de hoogste ruimtelijke kwaliteit, die in zijn algemeenheid wordt bepaald door zowel ligging, functie als verschijningsvorm.

5.2.1.1 De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing

Bebouwingstype

(Voormalige) Agrarische bedrijfsbebouwing. Zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken.

Kenmerken

De specifieke waarde wordt bepaald door:

- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke agrarische functie van het dorp;
- De samenhang met de onbebouwde ruimten;
- De variatie in positionering van de gebouwen (losse structuur voormalige esdorp);
- De waardevolle uiterlijke verschijningsvorm.

Planologische gevolgen

- Vastleggen locatie bebouwing middels strak bouwvlak hoofdgebouw, uitbreiding hoofdgebouw via ontheffing (maatwerk);
- Vastleggen bestaande goot- en bouwhoogte, dakhelling;
- Bescherming open ruimten en karakteristieke beplanting (zowel openbaar als privé);
- Passend hergebruik (wonen en andere functies) mogelijk maken;
- Maatwerk t.a.v. oppervlakte, goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

5.2.1.2 Industriële bebouwing van het melkfabriekcomplex

Bebouwingstype

De industriële bebouwing van het melkfabriekcomplex, bestaande uit bedrijfsbebouwing, de schoorsteen en de voormalige dienstwoning Ermerweg 86.

Kenmerken

De specifieke waarde wordt bepaald door:

- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bijzondere functie;
- De waardevolle uiterlijke verschijningsvorm;
- De relatie met het Oranjekanaal en de brug;
- De ensemblewaarde als complex van gebouwen en de schoorsteen.

Planologische gevolgen

- Vastleggen locatie bebouwing middels strak afzonderlijk bouwvlak;
- Vastleggen bestaande goot- en bouwhoogte, dakhelling;
- Bestaande functie vastleggen.

5.2.1.3 Incidentele gebouwen

Bebouwingstype

- Monumentale nutsvoorziening aan de Noordbargerstraat;
- Woning Ermerweg 81;
- Woning Noordbargerstraat 73;
- Woning Oude Zuidbargerstraat 6.

Kenmerken

- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- De bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bijzondere functie binnen het dorp;
- De waardevolle uiterlijke verschijningsvorm.

Planologische gevolgen

- Vastleggen zichtbare gedeelte hoofdgebouw met strak bouwvlak, eventuele uitbreidingsruimte aan de achterzijde;
- Vastleggen bestaande goot- en bouwhoogte, dakhelling;
- Bestaande functie vastleggen.

5.2.2 Structuurbepalende bebouwing

Tot deze categorie behoort de bebouwing van Noordbarge die op zichzelf en door de ligging ten opzichte van de structuur- en beeldbepalende bebouwing een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van Noordbarge. Gebruik, vervangingen en verbouwingen zijn van directe invloed op de waarde van de structuur- en beeldbepalende bebouwing en/of de gehele omgeving.

Bebouwingstype

Latere kleinschalige toevoegingen in het voormalige esdorp. Het betreft vooral woon- en bedrijfsbebouwing.

Kenmerken

- Vorm, plaats & verschijningsvorm hoofdgebouwen zijn medebepalend voor de identiteit van het cultuurhistorisch waardevolle voormalige esdorp;
- Bebouwingsstructuur is bepaald door historische verkaveling- en wegenpatroon;
- Kleinere bebouwingsmassa's;
- Verschillende nokrichtingen, grotendeels haaks op de weg;
- Verspringende rooilijnen.

Planologische gevolgen

- Bestaande situatie in principe vertrekpunt, behalve wanneer al afwijkend van genoemde kenmerken:
 1. Locatie hoofdgebouw (rooilijn);
 2. Korrelmaat (afstand tot zijerfscheiding);
 3. Oppervlakte bebouwing;
 4. Goot- en bouwhoogte, dakhelling;
 5. Nokrichting.
- Bij een verzoek om afwijkingen t.a.v. ligging, hoogten en dakhelling en vervangingen wordt een sterke afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven kenmerken van de omgeving (Rapport & Kaarten bijlagen 1, 2 en 3).

5.2.3 Grootschalige maatschappelijke- en bedrijfsbebouwing

Tot deze categorie behoort de grootschalige maatschappelijke- en bedrijfsbebouwing van Noordbarge. Deze is op zichzelf minder bepalend voor de identiteit van het cultuurhistorisch waardevolle voormalige esdorp. De ligging, functie en verschijningsvorm zijn afwijkend ten opzichte van het dorpse karakter en in bepaalde gevallen verstorend voor de waarde van het cultuurhistorisch waardevolle esdorp.

Bebouwingstype

- Latere grootschalige toevoegingen;
- Bedrijfs- maatschappelijke, en kantoorfuncties.

Kenmerken

- Afwijkend in bebouwingsmassa ten opzichte van dorpse omgeving;
- Bij realisatie weinig aandacht besteed aan inpassing (nokrichting, rooilijn) binnen voormalige historische kleinschalige esdorp.

Planologische gevolgen

- Vastleggen bestaande situatie (functie en verschijningsvorm);
- Bij een verzoek om afwijkingen en vervangingen wordt een (sterke) afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven kenmerken van de omgeving (Rapport & Kaarten bijlagen 1, 2 en 3).

5.2.4 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 van Noordbarge en bestaan er per gebied specifieke ruimtelijke kenmerken.

Bebouwingstype

- Latere kleinschalige toevoegingen buiten het voormalige esdorp;
- Woon- en bedrijfsbebouwing.

Kenmerken

- Zowel lijnvormige als planmatige structuren;
- Variërende bebouwingsmassa's, mede door latere vervangingen;
- Nokrichtingen sterk afhankelijk van deelgebied; variërend of haaks op de weg;
- Rooilijnen sterk afhankelijk van deelgebied; in lijn of variërend.

Planologische gevolgen

- Standaard regels t.a.v.
 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 (sterke) afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven kenmerken van de omgeving (Rapport & Kaarten bijlagen 1, 2 en 3).

5.2.5 Structuurbepalende verkaveling

Kenmerken

- Restanten van het historische verkavelingspatroon.

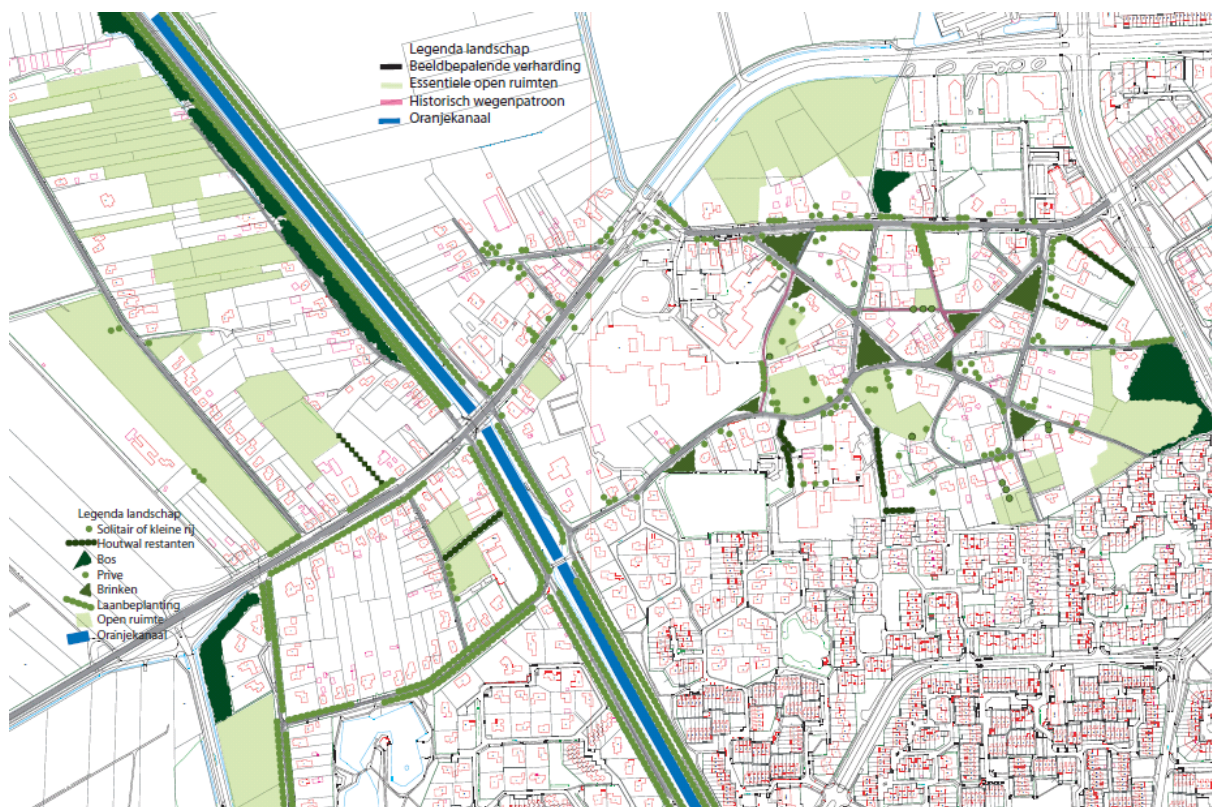
Planologische gevolgen

- Bepalend voor ligging van bouwvlakken;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen.

5.3 Kaart 2: Waardering Landschap

Op Kaart 2 Waardering Landschap (Bijlage 4) zijn een aantal categorieën aan landschappelijke elementen opgenomen:

1. Beeldbepalende verharding;
2. Essentiële open ruimten;
3. Historische wegenpatroon;
4. Oranjekanaal;
5. Structuur- en beeldbepalende beplanting.



Figuur 5.2: Afbeelding Kaart Waardering landschap

Per categorie worden de kenmerken en de planologische gevolgen beschreven.

5.3.1 Beeldbepalende verharding

Kenmerken

- Restanten van het voormalige historische agrarische esdorp.

Planologische gevolgen

- (Mogelijk) afzonderlijke bestemming ter behoud materiaalgebruik en dwarsprofiel;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen.

5.3.2 Essentiële open ruimten

Kenmerken

- Leveren bijdrage aan herkenbaarheid losse esdorp-structuur en latere ontginningpatroon;
- Doorzichten.

Planologische gevolgen

- Geen bebouwing toegestaan;
- (Binnen de bestemmingen Agrarisch en Groen) Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen van beplanting en verharding;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen.

5.3.3 Historisch wegepatroon

Kenmerken

- Restanten van het voormalige historische agrarische esdorp.

Planologische gevolgen

- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen.

5.3.4 Oranjekanaal

Kenmerken

- Restant van de grootschalige veenontginningen periode;
- Doorzichten;
- Zwaaikom.

Planologische gevolgen

- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen, verwijderen van beplanting en verharding, aanbrengen van aanlegsteigers;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen.

5.3.5 Structuuren beelbepalende beplanting

Kenmerken

Brinken

- Restanten van het voormalige historische agrarische esdorp;
- Onbebouwd;
- Beplant met bomen;
- Historische verkaveling (van voor verdeling gronden marke);
- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Laanbeplanting

- Restanten van het voormalige historische agrarische esdorp en/of latere ontginningen;
- Benadrukking historische structuren;
- Bomen en gras;
- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Houtwal (restanten)

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

Solitair – of kleine rij

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

Privé

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

Bos

- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Planologische gevolgen

Algemeen

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

Brinken

- Bestemming Groen;
- Geen bebouwing toegestaan;
- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen, verwijderen van beplanting en verharding.

Laanbeplanting

- Binnen verkeersbestemming;

- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen, verwijderen van beplanting.

Houtwal (restanten)

- Eventueel bepalend voor ligging bouwvlak / bestemming Tuin;
- Specifieke aanduiding binnen bestemmingen;
- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen, verwijderen van beplanting.

Solitair – of kleine rij

- Eventueel bepalend voor ligging bouwvlak / bestemming Tuin;
- Geen specifieke bestemming of aanduiding.

Privé

- Eventueel bepalend voor ligging bouwvlak / bestemming Tuin;
- Geen specifieke bestemming of aanduiding.

Bos

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

5.4 Overige ontwikkelingen

Maatwerk bij grootschalige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een actualisatieplan: een bestemmingsplan dat de bestaande situatie planologische regelt en rekening houdt met bekende ontwikkelingen en actuele bouwensen. Grootschalige ontwikkelingen zijn bewust niet meegenomen. Reden hiervoor is dat exacte locaties en precieze mogelijkheden (functie, aantallen, type) ten tijde van het opstellen van dit plan niet te benoemen zijn.

De uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' dienen wel om bij actuele grootschalige ontwikkelingen locatie- of gebiedsgericht ruimtelijke prioriteiten te stellen. Het biedt ruimtelijke kaders, geeft aan welke aspecten een rol spelen en welke kwaliteit er per deelgebied wordt nagestreefd.

Woningbouw mogelijkheden Noordbargo

Het bestemmingsplan kent vier locaties die bebouwd kunnen worden met een vrijstaande woning. Deze bouw mogelijkheden zijn overgenomen uit de oude bestemmingsplannen.

De gemeentelijke prioriteit voor uitbreiding met woningbouw ligt bij de invulling van de locatie 'Ermerweg - Achter het Kanaal'. Omdat de definitieve invulling van deze locatie nog niet vaststaat is het buiten het plangebied gelaten. Bij een definitieve invulling kan met een afzonderlijk (postzegel) bestemmingsplan meegewerkt worden. Omdat dan maatwerk geleverd kan worden, wordt bovendien de proceduretijd tot het minimum beperkt. Op de langere termijn is herontwikkeling van bepaalde bedrijfs- en/of schoollocaties te voorzien. Mogelijk is woningbouw dan een nieuwe functie.

Om deze redenen maakt het bestemmingsplan geen nieuwe incidentele woningbouw mogelijk. Dit mede vanwege het feit dat er geen uitbreidingsopgave voor Noordbargo ligt en dat de bouw van incidentele woningen niet bijdraagt aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een omgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en de verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. Deze zijn aan elkaar gerelateerd. Dit betekent dat de verbeelding en de regels altijd in samenhang moeten worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzen te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' is in overwegende mate een beheersplan. Het doel is het actualiseren van het geldende planologische regime. Ten tweede moet het bestemmingsplan de bestaande situatie voorzien van een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader. Hierbij is gelet op de wensen en bebouwingseisen van deze tijd. Een derde doelstelling van het bestemmingsplan is dat het plan helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar moet zijn en dat ontwikkelingsgericht is met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit en samenhangende structuren binnen Noordbargo.

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 de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' van het ministerie van VROM. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat grootschalige nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar zijn en benodigde onderzoeken al zijn uitgevoerd. Door de actualisatie komen 8 bestemmingsplannen deels of geheel te vervallen.

6.2 Inventarisatie

De inventarisatie van het plangebied heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Begonnen is met het bekijken en vergelijken van de vigerende bestemmingsplannen met de meest recente topografische ondergrond en luchtfoto. Hierbij is gelet op veranderingen van de topografische ondergrond en luchtfoto ten op zichten van het vigerende bestemmingsplan. Daarna is het gebied ter plekke geïnventariseerd en opmerkelijke en sterk afwijkende zaken zijn vervolgens nader onderzocht. Tijdens de inventarisatie heeft nauw overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van het Plaatselijk Belang Noordbargo. Op basis van al deze gegevens zijn bestemmingen toegekend en zijn de verbeelding en de planregels opgesteld.

6.3 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de BKE gehanteerd. Hiervoor wordt maandelijks de BKE automatisch herzien. Echter, de ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

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.

6.4 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologisch/ 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, bepalingen 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.

Voor elke bestemming is afzonderlijk een bestemmingsregel opgenomen. Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Om die reden zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijkingen van de bouwregels;
- Afwijkingen van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Wijzigingsbevoegdheden ex. artikel 3.6 Wro;

Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De *afwijkingen* maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. 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 ontheffing 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 ontheffing 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 de Afwijkingen en de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

Bij toepassing van een ontheffing en/of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:	
1. Woonsituatie:	
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op:	
i.	de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;
ii.	overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
iii.	de lichttoetreding ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
iv.	het uitzicht;
v.	de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:	
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:	
i.	een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
ii.	de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
iii.	gevelbeelden;
iv.	de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
v.	de hoogtedifferentiatie;
vi.	de situering van gebouwen op het perceel;
vii.	de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter ² bedraagt.
3. Cultuurhistorie	
i.	cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid
Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. benodigde uitzichthoeken van wegen; iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden; vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. Sociale veiligheid
Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; iiii. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. Milieusituatie:
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Tabel 6.1: Beoordelingscriteria afwijkingen

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij 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.

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is in in de bestemmingen Waarde-Archeologie 2, Waarde-Archeologie 3 en Waarde-Archeologie 4 een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen. Door het opnemen kan de uitvoering van bepaalde activiteiten -die niet altijd en overal in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn- aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per

geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Er kunnen dus geen extra gebruiksmogelijkheden aan een bestemming worden toegevoegd. Voor de gebruiksmogelijkheden blijft de doeleindenomschrijving het kader. Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarom is aangegeven dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen. In de praktijk kan het lastig zijn om te bepalen of een bepaalde activiteit als 'normaal onderhoud' kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij 'normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden' moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen zoals bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen niet als 'normaal' beschouwd kunnen worden.

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier 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:

6.4.1 Hoofdstuk1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. 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. Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij 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. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4.2 Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Binnen diverse bestemmingen wordt bij de afwijkingen en wijzigingsbepalingen 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 bijlage 1 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en de bijbehorende kaarten (bijlage 2 en 3).

6.4.2.1 Agrarisch

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en landschappelijke- en natuurlijke waarden. De bestemming biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarische gebruik alsmede het behoud van de bestaande landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten.

Gebouwen mogen alleen binnen de bestaande bouwvlakken gerealiseerd worden. Deze gebouwen zijn in gebruik voor het hobbymatig houden van vee. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken onder voorwaarden aan hobbymatige agrarische bebouwing. Overige nieuwe bebouwing wordt binnen deze bestemming niet mogelijk gemaakt. De aanwezigheid van landschappelijke waarden legt verder met name beperkingen op aan de toepassing van teeltondersteunende voorzieningen en de aanleg van paardenbakken. Paardenbakken zijn eventueel via een afwijking van de gebruiksregels planologisch te regelen.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen.

6.4.2.2 Agrarisch - Grondgebonden

Artikel 4 Agrarisch - Grondgebonden

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Ermerweg.

Het is alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen. Er is één bedrijfswoning toegestaan. De oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen. Bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van maximaal 12 m. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m. 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 planologische te regelen. Het agrarische gebruik kan eventueel met verschillende functies worden verbreed, zoals Bed and Breakfast, detailhandel in eigen voortgebrachte producten, maatschappelijke functies, een productiegerichte paardenhouderij of bedrijfsactiviteiten uit de 'lichtere' milieucategorie 1 en 2 (VNG Brochure). 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 kunnen B&W de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB), de bestemming Maatschappelijk met wonen, een recreatieve functie, opslag en/of stalling of bedrijfsactiviteiten uit de 'lichtere' milieucategorieën 1 en 2 (VNG Brochure).

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.

6.4.2.3 Bedrijf

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden

De bestemming 'Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden' is toegekend aan de volgende locaties in het plangebied:

- Siebrandsweg 3;
- Middenstraat 6;
- Ermerweg 84.

Noordbarge is in hoofdzaak een woongebied. De drie bedrijfslocaties worden gebruikt voor stalling en opslag en de geldende bedrijfsactiviteiten, voor zover die hier van afwijken. Met een afwijking kunnen eventueel naar aard en omvang gelijke bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Voor alle bedrijfslocaties

in Noordbarge geldt dat geluidszoneringsplichtige inrichtingen als gevolg van de Wet geluidhinder en bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / jaar zijn uitgesloten. Verder geldt voor alle locaties dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het buitenterrein mag niet worden gebruikt voor stalling en opslag.

De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 9 m en de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen. De dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15 graden.

Wonen mag alleen plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfswoningen en niet in bedrijfsruimten. De bedrijfswoning, voor zover deze aanwezig is, wordt op de verbeelding met een functieaanduiding (bw) weergegeven. Ten behoeve van de woonfunctie mag de bestaande oppervlakte bebouwd worden. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen, net als de goothoogte en de dakhelling. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer geconstateerd is dat het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet vermindert of zelfs verbetert.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m. Met een afwijking van het bestemmingsplan kan hier ook 2 m worden toegestaan. Voorwaarden zijn dan wel bedrijfseconomische noodzaak en de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) in de omgeving.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorgebouwen en daarmee gelijk te stellen nutsvoorzieningen. Het transformatorgebouw aan de Noordbargerstraat is de enige locatie in het plangebied met deze bestemming.

Het gebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Het monumentale gebouw is op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuur- en beeldbepalend'. Dit zijn beschermende monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevel-indeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge.

Vanwege de monumentale status mag de bouwhoogte van het gebouw niet gewijzigd worden. De hoogte van een terreinafscheiding mag maximaal 1 m bedragen. Een hogere terreinafscheiding wordt niet noodzakelijk geacht.

6.4.2.4 Bos

Artikel 7 Bos

In het zuidoosten van het plangebied ligt een klein bosperceel. 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.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een

omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het gebied voorkomen.

6.4.2.5 Detailhandel

Artikel 8 Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor de verkoop van producten aan consumenten met bijbehorende opslagruimte. In deze situatie gaat het om Haka Electronics aan de Oude Zuidbargerstraat. De karakteristieke gebouwen zijn op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuur- en beeldbepalend'. Dit zijn beschermende monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge.

De bestemming is zowel gericht op de continuïteit van de bedrijfsvoering als op het behoud van de karakteristiek voor Noordbarge.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Wonen mag alleen plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfswoningen en niet in bedrijfsruimten. De bedrijfswoning is op de verbeelding met een functieaanduiding (bw) weergegeven.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte (maximaal 100 m²) en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

Artikel 9 Detailhandel - Tuincentrum

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf aan de Stortweg dat is gericht op zowel het voortbrengen als verkopen van goederen voor het inrichten van tuinen. Er mag een bedrijfswoning bij het bedrijf gerealiseerd worden binnen de aangegeven functieaanduiding (bw).

De bebouwing en kassen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag maximaal 2000 m² bebouwd worden. Hierbij is maximaal 1250 m² bedoeld voor kassen, 500 m² voor bedrijfsbebouwing en 250 m² voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m, de goothoogte maximaal 3,5 m. De dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15 graden. Met een afwijking kan een andere dakhelling toegestaan worden. Voorwaarden zijn dan wel bedrijfseconomische noodzaak en de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) in de omgeving.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen

3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m. Met een afwijking van een bestemmingsplan kan hier ook 2 m toegestaan worden. Voorwaarden zijn dan wel bedrijfseconomische noodzaak en de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) in de omgeving.

6.4.2.6 *Gemengd*

Artikel 10 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestaan minimaal uit een combinatie van twee gelijkwaardige functies van de in de SVBP 2008 opgesomde hoofdgroepen van bestemmingen. Het gaat hier om de functies kantoor en maatschappelijk (uitgezonderd religie). Gebouwen ter plaatse van deze bestemming moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwing dient binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden opgericht.

6.4.2.7 *Groen*

Artikel 11 Groen

De op de verbeelding voor '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 bouw mogelijkheden opgenomen. Het is niet mogelijk om parkeergelegenheden in het groen te realiseren. De reeds bestaande parkeervoorzieningen passen binnen de bestemming. Onder voorwaarden van bedrijfseconomische en/of verkeerstechnische noodzaak en ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) is het aanleggen van parkeervoorzieningen met een afwijking mogelijk.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen.

6.4.2.8 *Horeca*

Algemeen

De horeca-inrichtingen in het plangebied zijn in verband met de bijzondere functie en mogelijke hinder afzonderlijk geregeld. Afhankelijk van de mate van hinder ten opzicht van de woonomgeving is iedere horeca-inrichting in een categorie ingedeeld. Deze categorie is met een eigen specifieke functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Deze functieaanduiding correspondeert met een bepaald type horecabedrijf, zoals omschreven in de begripsomschrijvingen. Het onderscheid tussen de functie aanduidingen heeft te maken met de dag-, avond- of nachtelijke openingstijden en, in het verlengde hiervan, de verkrijgbaarheid van (sterk) alcoholische dranken. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het om horecaondernemingen vergelijkbaar met lunchrooms, broodjeszaken, sportkantine (categorie 1), restaurants (categorie 2), cafés (categorie 3), bar-dancings en discotheken (categorie 4) en logies verstreckende bedrijven, zoals hotels en pensions (categorie 5). Voor de categorieën geldt een uitwisselbaarheid tussen de bestemmingscategorieën en wel zodanig dat in een zwaardere klasse (bijvoorbeeld een bar) per saldo een lichter gekwalificeerd horecabedrijf mag komen. Echter, het is niet mogelijk de voor Horeca 5 aangewezen gronden om te zetten naar een Horeca 4 categorie.

Artikel 12 Horeca - 3

De bestemming 'Horeca - 2' is gegeven aan een restaurant aan de Ermerweg. De gebouwen zijn op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuurbepalend'. Dit zijn gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge. Aanpassingen aan gebouwen zijn mogelijk van invloed zijn op nabijgelegen 'Structuur- en beeldbepalende bebouwing' en/of de ruimtelijke karakteristiek van een grotere omgeving. De aanduiding 'Structuurbepalend' heeft gevolgen voor de bestemmingsplanregeling van het bedrijf.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in principe te worden gehandhaafd. Hier kan alleen met een afwijking van worden afgeweken wanneer geconstateerd is dat het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet vermindert of zelfs verbetert.

Wonen mag alleen plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfswoningen en niet in bedrijfsruimten. De bedrijfswoning is op de verbeelding met een aanduiding (bw) weergegeven.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte (maximaal 100 m²) en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m 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 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

Artikel 13 Horeca - 5

De bestemming 'Horeca - 5' is gegeven aan een hotel - restaurant aan de Noordbargerstraat - Hondsrugweg. De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 9 m, de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen. De dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 35 graden. Met een afwijking kan de goothoogte verhoogd worden naar 9 m en een andere dakhelling toegestaan worden. Voorwaarden zijn dan wel bedrijfseconomische noodzaak en de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) in de omgeving.

Wonen mag alleen plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfswoning en niet in bedrijfsruimten. De bedrijfswoning is op de verbeelding met een aanduiding (bw) weergegeven.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte (maximaal 100 m²) en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m achter de gevellijn (de naar de weg gekeerde gevels) van de woning te worden opgericht. Wanneer het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch inpasbaar kan deze afstand met een afwijking verkleind worden. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

6.4.2.9 Kantoor

Algemeen

Binnen Noordbarge hebben diverse locaties de hoofdbestemming 'Kantoor':

- De voormalige melkfabriek en de nieuw (te bouwen) gebouwen op het terrein;
- De locatie Noordbargerstraat 37 (hoek Noordbargerstraat - Hondsrugweg);
- Gebouwen op het bedrijventerrein Hooggoorns.

Door bepaalde verschillen ten aanzien van toe te passen goot- en bouwhoogten en de verschillende mogelijkheden ten aanzien van de realisatie van bedrijfswoningen zijn er in totaal vier verschillende bestemmingscategorieën 'Kantoor' opgenomen.

Artikel 14 Kantoor - 1

Deze bestemming is gegeven aan de voormalige melkfabriek aan de Ermerweg. De bestemming is tevens bedoeld voor maatschappelijke en culturele doeleinden zoals exposities. De karakteristieke gebouwen zijn op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuur- en beeldbepalend'. Dit zijn beschermende monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge. De bestemming is zowel gericht op de continuïteit van de bedrijfsvoering als op het behoud van de ruimtelijke karakteristiek voor Noordbarge.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bestaande bouw- en goothoogte dienen te worden gehandhaafd. Bij de bedrijfsfunctie is geen bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikte bouwwerken als fietsenstallingen zijn met een afwijking buiten het bouwvlak te realiseren.

Artikel 15 Kantoor - 2

Deze bestemming is gegeven aan de inmiddels gerealiseerde uitbreidingen op het terrein van de melkfabriek en aan de lagere bebouwing op het terrein De Hooggoorns. De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

De kantoren die mogen worden voorzien van een inpandige bedrijfswoning zijn specifiek aangeduid. Dit betreft de gerealiseerde uitbreidingen bij de melkfabriek.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte (maximaal 100 m²) en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorend bouwwerk binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m. Ondergeschikte bouwwerken als fietsenstallingen zijn met een afwijking buiten het bouwvlak te realiseren.

Artikel 16 Kantoor - 3

Deze bestemming is gegeven aan de nog te realiseren uitbreidingen op het terrein van de melkfabriek en aan de hogere bebouwing op het terrein De Hooggoorns (hoek Ermerweg - Hondsrugweg).

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m. Dit is voor de bebouwing op de hoek Ermerweg - Hondsrugweg tevens de

bestaande hoogte.

Bij de bedrijfsfunctie is geen bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikte bouwwerken als fietsenstallingen zijn met een afwijking buiten het bouwvlak te realiseren.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

6.4.2.10 Maatschappelijk

Algemeen

De gronden die op de plankaart aangewezen zijn voor Maatschappelijk mogen gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om scholen, kinderopvang, kerken, (overheid)instellingen, scholen en zorginstellingen. Vanwege de diverse maatschappelijke functies wordt in deze bestemming gebruik gemaakt van meerdere bestemmingen om de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren binnen de hoofdgroep.

Artikel 17 Maatschappelijk - Onderwijs

De bestemming is bedoeld voor onderwijsdoeleinden met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen op een drietal locaties:

- Huizingsbrinkweg 8 (AOC Terra);
- Noordbargerstraat 75 (AOC Terra);
- Stroetweg 10 (Praktijkschool Emmen).

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 m.

Bij de schoollocaties is geen bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikte bouwwerken als fietsenstallingen zijn met een afwijking buiten het bouwvlak te realiseren.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m. Met een afwijking van een bestemmingsplan kan hier ook 2 m toegestaan worden. Voorwaarden zijn dan wel bedrijfseconomische noodzaak en de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch) in de omgeving.

Artikel 18 Maatschappelijk - Religie

De bestemming is bedoeld voor de religieuze doeleinden met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen van het Wachttorengenootschap op de volgende locaties:

- Noordbargerstraat 77 (Hoofdgebouw Wachttorengenootschap);
- Laadweg 3.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak aan de Laadweg mag voor 75% bebouwd worden, aan de Noorbargerstraat met 50%. De bouw- en goothoogte mag ten hoogste de bestaande bouw- en goothoogte bedragen. De dakhelling van de bebouwing mag niet minder bedragen dan 35 graden.

De bebouwing is bedoeld voor religieuze doeleinden, kantoorfuncties en opslag. Inpandig wonen op de locatie Laadweg mag alleen plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfswoningen en niet in bedrijfsruimten. De locatie van de dienstwoning is op de verbeelding met een functieaanduiding (bw) weergegeven. Het hoofdgebouw Noordbargerstraat 77 mag gebruikt worden voor maximaal 75 woonverblijven voor vrijwilligers.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte (maximaal 100 m²) en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijgebouwen binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Ondergeschikte bouwwerken als fietsenstallingen zijn met een afwijking buiten het bouwvlak te realiseren.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

Artikel 19 Maatschappelijk - Tandartspraktijk

De bestemming is bedoeld voor maatschappelijke en medische voorzieningen inclusief een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. De locatie van de dienstwoning is op de verbeelding met een functieaanduiding (bw) weergegeven.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag in totaal met maximaal 500 m² bebouwd worden. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 9 m, de goothoogte maximaal 3,5 m. De dakhelling van de bebouwing mag niet minder bedragen dan 35 graden. De oppervlakte van de bedrijfswoning met bijgebouwen mag maximaal 250 m² bedragen.

Bijbehorende bouwwerken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

Artikel 20 Maatschappelijk - Zorginstelling

Woonzorginstellingen krijgen een eigen specifieke bestemming in verband met de mogelijkheid dat gebruikers/bewoners dag en nacht er kunnen verblijven. Binnen de bestemming is de mogelijkheid voor Horeca-2 ten dienste van de bestemming. Hierbij moet gedacht worden aan een kantine/restaurant voor de zorginstelling. Een zelfstandige Horeca-2 functie voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

6.4.2.11 Tuin

Artikel 21 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 1 m hoog zijn.

6.4.2.12 Verkeer

Algemeen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Ook zijn reclamezuilen niet toegestaan. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen.

Artikel 22 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor doorgaand verkeer. In het geval van Noordbargo is dit de Ermerweg. Binnen deze bestemmingen zijn ook de bermen, bermsloten en, voor zover aanwezig, waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

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

6.4.2.13 Water

Artikel 24 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in het plangebied voorkomende Oranjekanaal, met daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen. Dit water heeft naast een belevingsfunctie een belangrijke waterhuishoudkundige functie. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Ligplaatsen voor woonschepen zijn niet toegestaan. De twee bestaande bruggen zijn met functieaanduidingen weergegeven.

Voor het onder andere het aanleggen van aanlegsteigers/ligplaatsen en het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen.

6.4.2.14 Wonen - Twee aan een

Bij Wonen - Twee aan een gaat het om grondgebonden twee-onder-één kap woningen. Hiervan zijn er in het plangebied slechts een aantal aanwezig. Een deel van de gebouwen is op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuurbepalend'. Om deze reden is de hoofdcategorie opgesplitst in twee bestemmingen:

- Wonen - Twee - aan een - 1 (Structuurbepalende bebouwing);
- Wonen - Twee - aan een - 2 (Overige bebouwing).

Algemeen

De oppervlakte van de bebouwing per twee-onder-één kap woning mag maximaal 150 m² bedragen. Hierbij mag het bestemmingsvlak niet met meer dan 50% worden bebouwd.

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 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m². Er kan een afwijking worden verleend voor maximaal 30 m² aan extra bijbehorende bouwwerken voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De afwijking wordt uitsluitend verleend op grond van een medische indicatie.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Uitzondering zijn lichtmasten en vlaggenmasten, deze mogen maximaal 5 m hoog zijn. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

De woonfunctie kan eventueel met een afwijking uitgebreid worden met een Bed and Breakfast accommodatie of een beroep aan huis. Hiervoor geldt dat de functies ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie wonen en binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden.

Van belang bij deze bestemming is de Algemene aanduiding Geluidzone - Industrie of Geluidzone-Weg. Als gevolg van deze aanduidingen kunnen niet bij recht alle bouwplannen gerealiseerd worden maar moet eerst bekeken worden het bouwplan mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

Artikel 25 Wonen - Twee aan een - 1

Deze bestemming is gegeven aan een aantal woningen die is gewaardeerd als 'Structuurbepalend'. Dit zijn gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge. Aanpassingen aan gebouwen zijn mogelijk van invloed zijn op nabijgelegen 'Structuur- en beeldbepalende bebouwing' en/of de ruimtelijke karakteristiek van een grotere omgeving. De aanduiding 'Structuurbepalend' heeft gevolgen voor bepaalde aspecten van de bestemmingsplanregeling.

Hoofdgebouwen dienen gerealiseerd te worden in het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken kunnen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden.

De bestaande oppervlakte- en ligging van het hoofdgebouw liggen vast. Met een afwijking is de oppervlakte te vergroten en de locatie te wijzigen. Dit dient dan stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar te zijn ten opzichte van de kwaliteiten van de omgeving. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in principe te worden gehandhaafd. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer geconstateerd is dat het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet vermindert of zelfs verbetert.

Artikel 26 Wonen - Twee aan een - 2

Deze bestemming is gegeven aan een aantal woningen binnen een meer 'reguliere' ruimtelijke omgeving die past binnen de uitgangspunten van een standaard bestemming (overige bebouwing). Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken.

De bouwhoogte van de woning mag maximaal 8 m bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 m. De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 m, danwel de bestaand afstand wanneer deze minder is.

6.4.2.15 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing

Bij Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing gaat het om woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij. Een deel van de gebouwen is op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuurbepalend- en Beeldbepalend'. Een ander deel als 'Structuurbepalend'. Om deze reden is de hoofdcategorie opgesplitst in drie bestemmingen:

- Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing 1 (Structuur- en Beeldbepalende bebouwing);
- Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing 2 (Structuurbepalende bebouwing);
- Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing 3 (Overige bebouwing).

Algemeen

Het gebruik is in hoofdzaak gericht op wonen. Bijzonder gebruik ten aanzien van wonen (opgedeelde

woning) of toegestane overige activiteiten (sociale werkplaats, paardenhouderij, bedrijfsactiviteiten) worden op de verbeelding specifiek aangeduid.

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 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m². Er kan een afwijking worden verleend voor maximaal 30 m² aan extra bijbehorende bouwwerken voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De afwijking wordt uitsluitend verleend op grond van een medische indicatie. 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 mag maximaal 3 m bedragen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan het openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 m.

De woonfunctie kan eventueel met een afwijking uitgebreid worden met een Bed and Breakfast accommodatie of een beroep aan huis. Hiervoor geldt dat de functies ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie wonen en binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden. Verder kan afwijking worden verleend voor het opsplitsen van de voormalige boerderij-woningen (hoofdgebouwen in maximaal twee wooneenheden). Wanneer deze is verleend wordt op dat op de kaart aangeduid met de aanduiding '2 wooneenheden'.

Van belang bij deze bestemming is de Algemene aanduiding Geluidzone - Industrie of Geluidzone-Weg. Als gevolg van deze aanduidingen kunnen niet bij recht bouwplannen gerealiseerd worden maar moet eerst bekeken worden het bouwplan mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

Artikel 27 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 1

Deze bestemming is gegeven aan woningen die zijn gewaardeerd als 'Structuur- en Beeldbepalende bebouwing'. Dit zijn beschermde monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge. De aanduiding heeft gevolgen voor bepaalde aspecten van de bestemmingsplanregeling.

Hoofdgebouwen dienen gerealiseerd te worden in het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken kunnen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden.

De bestaande oppervlakte- en ligging van het hoofdgebouw liggen vast. Met een afwijking is de oppervlakte van het hoofdgebouw te vergroten. Dit dient dan stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar te zijn ten opzichte van de kwaliteiten van de omgeving. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in te worden gehandhaafd.

De verschijningsvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling) van bijbehorende bouwwerken dient te worden gehandhaafd wanneer ze specifiek zijn aangeduid op de verbeelding. Dit is binnen deze bestemming in meerdere situaties het geval. Met een afwijking kunnen deze bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het toekomstige behoud worden bewoond met één wooneenheid. Ze komen niet in aanmerking voor de 'saneringsregeling'.

Artikel 28 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 2

Deze bestemming is gegeven aan woningen die zijn gewaardeerd als 'Structuurbepalend'. Dit zijn gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbargen. Aanpassingen aan gebouwen zijn mogelijk van invloed zijn op nabijgelegen 'Structuur- en beeldbepalende bebouwing' en/of de ruimtelijke karakteristiek van een grotere omgeving. De aanduiding 'Structuurbepalend' heeft gevolgen voor bepaalde aspecten van de bestemmingsplanregeling.

Hoofdgebouwen dienen gerealiseerd te worden in het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken kunnen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden.

De bestaande oppervlakte- en ligging van het hoofdgebouw liggen vast. Met een afwijking is de oppervlakte te vergroten en de locatie te wijzigen. Dit dient dan stedenbouwkundig landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar te zijn ten opzichte van de kwaliteiten van de omgeving. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in principe te worden gehandhaafd. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer geconstateerd is dat het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet vermindert of zelfs verbetert.

Artikel 29 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 3

Deze bestemming is gegeven aan de woningen binnen een meer 'reguliere' ruimtelijke omgeving die past binnen de uitgangspunten van een standaard bestemming. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken.

Ten behoeve van de woonfunctie mag in totaal (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) 250 m² bebouwd worden, danwel de bestaande oppervlakte wanneer deze meer bedraagt. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 8 m bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 m (danwel de bestaande hoogten). De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 m, danwel de bestaande afstand wanneer die minder is.

6.4.2.16 Wonen - Vrijstaand

Bij Wonen - Vrijstaand gaat het om vrijstaande woningen. Een deel van de gebouwen is op Kaart 1 Waardering Bebouwing (Bijlage 3) gewaardeerd als 'Structuurbepalend- en Beeldbepalend'. Een ander deel als 'Structuurbepalend'. Om deze reden is de hoofdcategorie opgesplitst in drie bestemmingen:

- Wonen - Vrijstaand 1 (Structuur- en Beeldbepalende bebouwing);
- Wonen - Vrijstaand 2 (Structuurbepalende bebouwing);
- Wonen - Vrijstaand 3 (Overige bebouwing).

Binnen het plangebied bevinden zich nog vier locaties die op basis van de oude bestemmingsplanregeling bebouwd kunnen worden. Deze mogelijkheden worden overgenomen in dit plan. Drie locaties zijn opgenomen in de 'Wonen - Vrijstaand 3' bestemming (Stortweg 2x, Noordbargerstraat). Eén locatie is opgenomen in de 'Wonen - Vrijstaand 3' bestemming (Bargerkampenweg).

Algemeen

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 m 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 m bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 m bedragen. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m².

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

De woonfunctie kan eventueel met een afwijking uitgebreid worden met een Bed and Breakfast accommodatie. Hiervoor geldt dat de functie ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie wonen en binnen de bestaande bebouwing moet plaatsvinden.

Van belang bij deze bestemming is de Algemene aanduiding 'Geluidzone - Industrie' of 'Geluidzone - Weg'. Als gevolg van deze aanduidingen kunnen niet bij recht bouwplannen gerealiseerd worden maar moet eerst bekeken worden het bouwplan mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

Artikel 30 Wonen - Vrijstaand 1

Deze bestemming is gegeven aan vrijstaande woningen die zijn gewaardeerd als 'Structuur- en Beeldbepalende bebouwing'. Dit zijn beschermde monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbargo. De aanduiding heeft gevolgen voor bepaalde aspecten van de bestemmingsplanregeling.

Hoofdgebouwen dienen gerealiseerd te worden in het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken kunnen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden.

De bestaande oppervlakte- en ligging van het hoofdgebouw liggen vast. Met een afwijking is de oppervlakte te vergroten. Dit dient dan stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar te zijn ten opzichte van de kwaliteiten van de omgeving. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in te worden gehandhaafd.

De verschijningsvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling) van bijbehorende bouwwerken dient te worden gehandhaafd wanneer ze specifiek zijn aangeduid op de verbeelding. Dit is binnen deze bestemming in één situatie het geval (Ermerweg 68).

Artikel 31 Wonen - Vrijstaand 2

Deze bestemming is gegeven aan vrijstaande woningen die zijn gewaardeerd als 'Structuurbepalend'. Dit zijn gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbargo. Aanpassingen aan gebouwen zijn mogelijk van invloed zijn op nabijgelegen 'Structuur- en beeldbepalende bebouwing' en/of de ruimtelijke karakteristiek van een grotere omgeving. De aanduiding 'Structuurbepalend' heeft gevolgen voor bepaalde aspecten van de bestemmingsplanregeling.

Hoofdgebouwen dienen gerealiseerd te worden in het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken kunnen binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden. Ten behoeve van de woonfunctie mag in totaal (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) 250 m² bebouwd worden. Hierbij mag het bestemmingsvlak niet met meer dan 50% worden bebouwd.

De bestaande oppervlakte- en ligging van het hoofdgebouw liggen vast. Met een afwijking is de oppervlakte te vergroten en de locatie te wijzigen. Dit dient dan stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch aanvaardbaar te zijn ten opzichte van de kwaliteiten van de omgeving. De bestaande ruimtelijke verschijningsvorm die wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen in principe te worden gehandhaafd. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer geconstateerd is dat het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet vermindert of zelfs verbetert.

Artikel 32 Wonen - Vrijstaand 3

Deze bestemming is gegeven aan de woningen binnen een meer 'reguliere' ruimtelijke omgeving die past binnen de uitgangspunten van een standaard bestemming. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken.

Ten behoeve van de woonfunctie mag in totaal (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) 250 m² bebouwd worden. Hierbij mag het bestemmingsvlak niet met meer dan 50% worden bebouwd. De

bouwhoogte van de woning mag maximaal 8 m bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 m (danwel de bestaande hoogten). De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 m, danwel de bestaand afstand indien deze minder is.

6.4.2.17 Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie

Het plangebied Emmen, Noordbarge kent één dubbelbestemming te weten Waarde-Archeologie welke is onderverdeeld in **Artikel 33 Waarde - Archeologie 2**, **Artikel 34 Waarde - Archeologie 3** en **Artikel 35 Waarde - Archeologie 4**.

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 bepalingen van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met bepalingen die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden beperkingen 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.

De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in gemeentelijk archeologische beleidsadvieskaart vertaald naar diverse categorieën "Waarde - Archeologie". Met de vertaling is op eenvoudige wijze voor het gehele gebied van de gemeente Emmen in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan. Er is een onderverdeling gemaakt in vier categorieën. Zie onderstaande tabel:

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	-	-	Verbod
Waarde - Archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde	0 m ²	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 2	(zeer) (hoge) archeologische waarde	100 m ²	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 3	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m ²	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 4	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m ²	30 cm + 10 cm	Toegestaan

De categorieën 1 tot en met 4 worden in bestemmingsplannen als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. De maatregelen zijn in planregels opgenomen voor de te bouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Bij een vergunningaanvraag wordt het bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt.

Indien voorgenomen plannen binnen categorie 1 of 2 vallen en de daarbij gestelde normen voor oppervlakte en diepte overschrijden zal met de gemeente overleg moeten plaats vinden omdat het uitgangspunt bij terreinen met een archeologische waarde is om deze in de bodem te behouden.

Indien voorgenomen plannen binnen categorie 3 of 4 vallen en de daarbij gestelde normen voor oppervlakte en diepte overschrijden is archeologisch onderzoek nodig om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Het onderzoekstraject kan verschillende fasen omvatten waarbij per fase de afweging wordt gemaakt of er voldoende aanleiding is om aan te nemen dat er behoudenswaardige archeologie aanwezig is om een vervolgonderzoek uit te voeren.

Rijksmonumenten (beschermd) worden in principe niet binnen een gemeentelijk bestemmingsplan op de

plankaart/verbeelding getoond. Desondanks zijn deze objecten wel weergegeven, aangezien het voor Emmen zeer belangrijke en in het oog springende objecten betreft, zoals grafheuvels en hunebedden. Bovendien heeft de gemeente een zone van 50m rondom het wettelijk beschermde gebied, bestempeld tot gebied met 'archeologische waarden'. Indien het principe van het niet tonen van beschermde terreinen wordt nageleefd, zou enkel de 50m zone (archeologische waarde) op de plankaart getoond worden en niet het daar binnen gelegen wettelijk beschermde terrein.

Drainage is toegestaan buiten de aangewezen essen, bekende archeologische vindplaatsen en de AMK-terreinen, zoals in de overeenkomst tussen LTO en de provincie is opgenomen. Concreet geldt het drainageverbod voor alle terreinen van (zeer) (hoge) archeologische waarde. Vanzelfsprekend geldt het verbod ook voor alle beschermde terreinen.

Onder Waarde - Archeologie 1 zijn terreinen geschaard met een - uit eerder onderzoek - bekende archeologische waarde. Het betreft terreinen die door het Rijk en de provincie zijn gekwalificeerd als (zeer) hoog archeologisch waardevol: vele grafheuvels, een enkele nederzetting en één veenweg. Met name de grafheuvels zijn door hun geringe omvang – meestal minder dan 100 m² - zeer kwetsbaar voor bodemingrepen. Daarom geldt een vrijstellingsoppervlakte en -diepte van 0 m² respectievelijk 30cm.

Om deze belangwekkende en zeer gezichtsbepalende objecten te beschermen, is een zone van 50m rondom deze terreinen bestempeld tot gebied van archeologische waarde, waarvoor waarde 2 van toepassing is.

Onder Waarde - Archeologie 2 vallen terreinen van (hoge) archeologische waarde, door het Rijk en de provincie aangewezen. Deze terreinen bestrijken veelal een groot oppervlak. Te denken valt aan grafvelden, nederzettingsterreinen, celtic fields, bundels karrensporen schansen etc. Gelet op de omvang van deze sporen en structuren, hebben beperkte bodemingrepen een aanvaardbare invloed op het bodemarchief. Het plan hanteert hier een vrijstellingsgrens van 100 m² en 30 cm diepte.

Waarde - Archeologie 3 heeft specifiek betrekking op essen. Dezelfde maatregelen als genoemd in Waarde - Archeologie 4 gelden voor 3, met één uitzondering: voor zones vallend onder 4 geldt een drainageverbod.

Tot Waarde - Archeologie 4 behoren zones die op grond van landschappelijke kenmerken een hoge tot middelhoge verwachting hebben op het aantreffen van intacte sporen en vondsten. Deze zones worden gekenmerkt door een - al dan niet verscholen onder het huidige maaiveld - redelijk gaaf landschap met dekzandruggen en dekzandkoppen. Delen van dit landschap kunnen bovendien zijn afgedekt door esdekken. Van concrete vindplaatsen is hier echter vooralsnog geen sprake. In hoofdzaak geldt een grote trefkans op nederzettingen, grafvelden, losse boerderijen, wegen, dijken, linies, kleine jachtkampen en losse vondsten uit alle perioden.

De vrijstelling geldt voor oppervlaktes tot 1000 m² en dieptes tot 30 cm +10 cm. De diepte vrijstelling volgt de lijn van de overeenkomst tussen LTO en de provincie.

De archeologische inventarisatiekaart van de gemeente Emmen dient, voorafgaand aan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, geraadpleegd te worden om een indruk te krijgen van de te verwachten archeologische resten.

In de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie vastgestelde waarden en Waarde - Archeologie verwachtinggegeven is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Door het opnemen van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Met een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen dus geen extra gebruiksmogelijkheden aan een bestemming worden toegevoegd. Voor de gebruiksmogelijkheden blijft de doeleindenomschrijving het kader. Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarom is bij alle Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aangegeven dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen. In de praktijk kan het lastig zijn om

te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen zoals bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

6.4.3 Hoofdstuk3 Algemene regels

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

Artikel 36 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 bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Artikel 37 Algemene bouwregels

In Artikel 37 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt. Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

Algemeen

Toegevoegd aan de hiervoor genoemde basisbestemmingen zijn enkele aanduidingen die vanuit het milieubeleid of waterbeleid een extra aanduiding aan gronden geven. Het zijn de aanduidingen 'Geluidzone-Industrie', 'Geluidzone-Weg' en de 'Milieuzone- Grondwaterbeschermingsgebied'.

Geluidzone - Industrie

De aanduiding 'Geluidzone-Industrie' is een geluidzone die afkomstig is van het bedrijventerrein Bargermeer. De aanduiding is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidzone van het terrein nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd of dat bestaande geluidsgevoelige bebouwing wordt uitgebreid en daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt.

Voor eventuele realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing en/of uitbreidingen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing zal vooraf eerst bekeken moeten worden of realisatie of uitbreiding mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Indien om een of andere reden het industrieterrein niet meer zoneplichtig is, kan deze aanduiding van de verbeelding worden verwijderd middels een hiertoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Geluidzone - Weg

De aanduiding 'Geluidzone-Weg' in het bestemmingsplan is afkomstig van de Hondsrugweg en de Ermerweg. Deze twee wegen zijn druk bereden wegen. De aanduiding 'Geluidzone- Weg' heeft de bedoeling te voorkomen dat er geluidsgevoelige gebouwen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een weg, als daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt.

Indien om een of andere reden een weg niet meer zoneplichtig is, kan deze aanduiding van de verbeelding worden verwijderd middels een hiertoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan wordt in beginsel geen nieuwe uitbreidingen van geluidsgevoelige bestemmingen in de

geluidszones mogelijk gemaakt.

Voor eventuele realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing en of uitbreidingen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing zal vooraf eerst bekeken moeten worden of realisatie of uitbreiding mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Bij de bepaling van de zones voor het wegverkeerslawaaï is aangesloten bij het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen (Bijlage 5).

Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

Een deel van het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied dat is gekoppeld aan waterwingebied Noordbargeres. Dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'Milieuzone-Grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen de aanduiding worden voorwaarden gesteld aan het gebruik van de gronden ten behoeve van de bescherming van het grondwater..

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

De afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een ontheffing verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

De afwijkingen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels ontheffing kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer ontheffing kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

6.4.4 Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald, zijnde 'Emmen, Noordbargere'.

Artikel 40 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 41 Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan 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, Noordbargere'.

6.5 Handhaving

De verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. De basis voor een werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een goede registratie van verleende vergunningen en afwijkingen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een nauwgezette inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. De bestaande ruimtelijke situatie is in dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Daarnaast heeft bestaand beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan eigentijds, beter toepasbaar en goed naleefbaar geworden.

Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de planregels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en burger ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving. De gemeente Emmen heeft handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan opgepakt wordt. Met het handhavingsbeleid wordt aangesloten op het programma van de landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau met betrekking tot het programmatisch handhaven. Dit betekent dat niet tegen alle illegale situaties wordt opgetreden maar tegen zaken met een uitstralend effect. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst vastgesteld door het college, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Ongeacht de wijze waarop handhaving van het bestemmingsplan vorm krijgt geldt voor de gemeente geldt als eerste handhavingsprioriteit de aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke betrokkenheid

7.1 Opstartbijeenkomst

Voor een goed verloop van de communicatie tussen de bewoners van Noordbargo over het actualiseren van de vigerende bestemmingsplannen is vroegtijdig contact gezocht met het bestuur van Plaatselijk Belang Noordbargo. Tijdens meerdere bijeenkomsten is het doel van het actualiseren uitgelegd. Gezamenlijk zijn actuele ontwikkelingen besproken en is een vervolgtraject bepaald.

7.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

Het college heeft bij besluit van 14 maart 2011 het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' vrijgegeven voor overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het houden van een inloopbijeenkomst.

7.2.1 Overleg

Het concept- ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners. De ontvangen adviezen en reacties zijn gebundeld in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan Noordbargo. In deze nota is tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties opgenomen. Waar de adviezen en reacties leidden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Voor de inhoud van de overlegreacties en het standpunt van het college wordt verwezen naar voornoemde nota. De Nota van Beantwoording maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo'.

7.2.2 Inloopbijeenkomst

Op woensdag 13 april 2011 is een inloopbijeenkomst in Hotel Restaurant Ten Cate, Noordbargerstraat 44 te Emmen gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden geïnteresseerden kennisnemen van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargo' en eventueel op het plan reageren. Diverse geïnteresseerden hebben het bestemmingsplan bekeken schriftelijk gereageerd op het plan. Waar de beantwoording leidde tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De reacties die zijn gegeven tijdens de inloopbijeenkomst en het standpunt van het college over deze reacties, zijn eveneens gebundeld in de Nota van Beantwoording behorende bij dit bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Emmen hebben op 25 februari 2013 besloten over de terinzagelegging van het ontwerp. Na publicatie in de Zuidoosthoek en Staatscourant heeft het ontwerpplan vanaf 6 februari 2013 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan en wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m² of meer.

Het voorliggende bestemmingsplan Noordbarge betreft een actualisatie van diverse oude bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat bestaande bouwrechten worden gerespecteerd. In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het plan dan ook geen kosten verbonden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt uit het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde gelden voor het actualisering van bestemmingsplannen. Kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van Beantwoording

Nota van Beantwoording
behorende bij het ontwerp
BESTEMMINGSPLAN
Emmen, Noordbarge

Kaartnummer: NL.IMRO.0114.2010012-0501
Vastgesteld d.d.:

Inhoudsopgave

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

1. VROM Inspectie;
2. Provincie Drenthe;
3. Waterschap Velt en Vecht;
4. Nederlandse Gasunie;
5. Plaatselijk Belang Noordbarge;
6. Brandweer Emmen.

2. Inloopbijeenkomst

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro.

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het bestemmingsplan “Emmen, Noordbarge” naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.

In het kader van het Overleg hebben wij 7 reacties ontvangen van de volgende overlegpartners:

1.	VROM- Inspectie	Postbus 16191, 2500 BD Den Haag	Mr. R.J.M. van den Bogert
2.	Provincie Drenthe	Postbus 122, 9400 AC Assen	Dr. P.J. van Dijk
3.	Waterschap Velt en Vecht	Postbus 330, 7740 AH Coevorden	L. Lasker
4.	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19, 9700 MA Groningen	E. Fredriks
5.	Plaatselijk Belang Noordbarge	Bargerkampenweg 19, 7812 BV Emmen	P. Rabouw
6.	IVN afdeling Emmen en omstreken	Bargerkampenweg 15a, 7812 BT Emmen	H,J, Weegenaar
7.	Brandweer Emmen	Postbus 1076, 7801 BB Emmen	G.J. Stuivenberg

Voor zover er een inhoudelijke reactie heeft plaatsgevonden wordt hierop gereageerd.

Leeswijzer:

- A Gemaakte opmerking
- B Commentaar
- C Besluitvorming

1. VROM Inspectie

A1 De VROM Inspectie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan ‘Emmen, Noordbarge’ geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

B1 -

C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Drenthe

A1 De provincie Drenthe is van mening dat de aspecten die van provinciaal belang zijn voldoende zijn verankerd in het voorontwerpbestemmingsplan.

B1 -

C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Velt en Vecht

A1 Paragraaf 3.6.9 Riolering: aan de Laadweg ligt een stukje regenwaterriool dat een eigen lozingspunt heeft op het Oranjekanaal. De genoemde overstortvijvers in Bargerres zijn onderdeel van de riolering. Er is geen lozing vanuit deze overstorten naar oppervlaktewater.

B1 De gemaakte opmerking is correct. In paragraaf 3.6.9 van de toelichting is beschreven dat het RWA-riool van het oostelijk deel van Noordbarge twee lozingspunten heeft op het Oranjekanaal. Eén van die twee lozingspunten ligt aan de Laadweg.

C1 De opmerking wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

A2 De genoemde overstort vijvers in Bargerres zijn onderdeel van de riolering. Er is geen lozing vanuit deze overstorten naar het oppervlaktewater.

B2 Deze constatering is juist.

C2 Paragraaf 3.6.9 is aangepast.

- A3 Paragraaf 3.6.10 Waterkwantiteit en kwaliteit: In deze paragraaf wordt hoofdzakelijk de waterkwantiteit beschreven. Geadviseerd wordt om in het plan ook de waterkwaliteit te beschrijven.
- B3 In paragraaf 3.6.11 Richtlijnen en waterkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen worden de doelstellingen ten aanzien van verbetering van de waterkwaliteit beschreven. De huidige titels van de paragrafen zorgen voor verwarring.
- C3 De titels van paragraaf 3.6.10 en 3.6.11 zijn verduidelijkt.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

- A1 De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- B1 -
- C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Plaatselijk belang Noordbarge

- A1 Plaatselijk Belang Noordbarge kan zich vinden in het conceptontwerp bestemmingsplan.
- B1 -
- C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. IVN afdeling Emmen en omstreken

- A1 In paragraaf 3.3 Ecologie dient een beschermingsmaatregel te worden opgenomen met betrekking tot de paddentrek in het voorjaar: er mogen geen obstakels voorkomen breder dan 40 m en hoger dan 20 cm parallel aan de Bargerkampenweg. De pad is een beschermde diersoort conform Tabel 1 (Algemene soorten) uit de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet.
- B1 De bedoelde gronden hebben de bestemmingen 'Verkeer' en 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Verkeer' kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen alleen de twee bestaande bouwvlakken bebouwd worden.

Met een binnenplanse afwijking (artikel 3.2.1 onder a) kunnen binnen de bestemming 'Agrarisch' gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. De oppervlakte per gebouw is met 50 m² echter beperkt en er is een voorwaarde ten aanzien van de minimale oppervlakte grond die in gebruik moet zijn om een gebouw te mogen realiseren (minimaal 1 ha). Hierdoor zal dus niet elk perceel bebouwd kunnen worden. Daarbij wordt het aspect natuur bij een concreet verzoek afwijking meegenomen in de afweging omtrent medewerking. Het natuurbelang mag hierbij niet onevenredig geschaad worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan naar verwachting geen belemmering van de beschreven paddentrek oplevert en dat het stellen van aanvullende maatregelen niet noodzakelijk is.

- C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Brandweer Emmen

- A1 De Brandweer doet voor paragraaf 3.4.3 punt 1 Bluswatervoorzieningen een tekstvoorstel.
- B1 Het tekstvoorstel wordt overgenomen.
- C1 Paragraaf 3.4.3 is aangepast.
- A2 De Brandweer doet voor paragraaf 3.4.3 punt 2 Repressieve dekking een tekstvoorstel.
- B2 Het tekstvoorstel wordt overgenomen.
- C2 Paragraaf 3.4.3 is aangepast.

2. Inloopbijeenkomst

Op woensdag 13 april 2011 is voor het bestemmingsplan een inloopbijeenkomst in Hotel Restaurant Ten Cate, Noordbargerstraat 44 te Emmen gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden geïnteresseerden kennisnemen van het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbarge' en eventueel op het plan reageren. Diverse geïnteresseerden hebben het bestemmingsplan bekeken en schriftelijk gereageerd op het plan. Waar de beantwoording leidde tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Er zijn 13 inloopreacties gegeven (waarvan 2 zonder naam- en adresgegevens).

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt regels aan de publicatie naam- en adresgegevens op internet. Zo mogen de namen en adressen van indieners van de inloopreacties meestal niet op internet gepubliceerd worden, hoewel deze informatie in beginsel wel volledig openbaar is. Omdat alle stukken van het bestemmingsplan op de website van de gemeente Emmen bekend worden gemaakt wordt de Nota van Beantwoording geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de indieners van de reacties wordt bij de analoge stukken de appendix met daarop een overzicht van indieners van reacties toegevoegd aan het bestemmingsplan. De appendix maakt onderdeel uit van het collegebesluit om het bestemmingsplan als ontwerpplan ter inzage te leggen.

Voor zover er een inhoudelijke reactie heeft plaatsgevonden wordt hierop gereageerd.

Leeswijzer:

- A Gemaakte opmerking
- B Commentaar
- C Besluitvorming

Inloopreactie 1

- A1 Gewenst is de verplaatsing dierenartspraktijk De Grint van Wilhelminastraat 12 te Emmen naar Stortweg 1 te Noordbarge. In het bedrijfsgedeelte is nu een pension gevestigd. Enige bouwkundige aanpassing is dat van de eerste drie kamers twee gemaakt worden. Verder blijft alles intact. Overdag zijn er alleen bezoekers op afspraak, 's avonds van 18.00 – 19.00 uur inloopspreekuur. Hiervoor is genoeg parkeervoorziening op het terrein zelf. 18 keer per jaar weekenddienst, dan niet veel verkeer.
- B1 Een dierenartspraktijk is een passende functie voor de locatie Stortweg 1. Er is inmiddels een vergunning voor de bedrijfsvestiging verleend.
- C1 Aan de bestemming 'Wonen Vrijstaand' is een aanduiding 'dierenartspraktijk' toegevoegd, waardoor de bedrijfsvestiging ook in het bestemmingsplan is geregeld.

Inloopreactie 2:

- A1 Indieneer heeft een verzoek ingediend tot herbouw van de woning op het perceel Bargerkampenweg 15. Hieraan wil de gemeente meewerken. Indieneer zou graag nadere informatie willen hebben. Indieneer verzoekt het bouwvlak zodanig te verplaatsen dat de herbouw van de woning mogelijk wordt gemaakt.
- B1 Indieneer heeft een principeverzoek ingediend voor het herbouwen van een woning op het perceel Bargerkampenweg 15 te Emmen. Op 13 augustus 2009 is door ons een brief verzonden waarin is aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan vervanging van uw woning. Een formele aanvraag is sindsdien niet ontvangen.

Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatieplan waarin in principe alleen de bestaande situatie wordt meegenomen. Aangezien geen aanvraag is ontvangen, is het bestemmingsplan niet aangepast. Wanneer indieneer nog steeds de behoefte heeft de woning op een andere plek van het perceel te herbouwen kan contact worden opgenomen met het Klant Contact Centrum van de gemeente.

- C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inloopreactie 3

- A1 Indiener verzoeken het perceel Ermerweg 92 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Emmen, Noordbargen'.
- B1 Er bestaan geen bezwaren het perceel Ermerweg 92 op te nemen in het bestemmingsplan.
- C1 De plangrens van de verbeelding is aangepast.

Inloopreactie 4

- A1 Indiener wil aandacht voor de verregaande verloedering van het Oranjekanaal. Volgens indiener dient er dringend onderhoud te worden gepleegd, onder andere aan de bodem van het kanaal. Bij wethouder Sleeking zijn de zorgen duidelijk uiteengezet.
- B1 Het Oranjekanaal ter hoogte van Noordbargen is op dit moment nog eigendom van de gemeente Emmen. Op dit moment worden er afspraken gemaakt over de overdracht van beheer en onderhoud van stedelijk water (zoals het Oranjekanaal) naar het waterschap Velt en Vecht. Afgelopen jaar (2011/2012) heeft het waterschap het Oranjekanaal gebaggerd en heeft de gemeente Emmen onderhoud gepleegd aan de begroeiing langs het kanaal.
- C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inloopreactie 5

- A1 Indiener verzoekt om de Stroetweg weer uit laten komen op Ermerweg.
 - B1 De directe uitrit op de Ermerweg vanuit de Stroetweg is komen te vervallen in verband met de verkeersveiligheid en de afwaardering van de Ermerweg zoals verwoord in het in voorbereiding zijnde Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP). Voor fietsers en voetgangers is de mogelijkheid blijven bestaan om de Ermerweg over te steken naar de parallelweg aan de noordzijde van de Ermerweg. Het autoverkeer kan via de zuidelijke parallelweg de volgende dichtstbijzijnde uitrit van de Ermerweg bereiken.
 - C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
-
- A2 Indiener verzoekt om de Ermerweg te ontsluiten tussen de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat.
 - B2 In de periode augustus/september 2012 heeft het concept Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) ter inzage gelegen. In dit nieuwe verkeersbeleidsplan van de gemeente verliest de Ermerweg de rechtstreekse aansluiting op de Rondweg. Het parkeerterrein Zuid gaat wel ontsloten worden vanaf de Ermerweg. Om te voorkomen dat de route door Noordbargen de snelste route wordt naar dit parkeerterrein moet de Ermerweg worden afgewaardeerd. De wijze waarop dit voornemen wordt ingevuld, wordt later, in samenspraak met de bewoners, bepaald. Het streven is om de gemeenteraad medio april/mei 2013 het GVVP ter besluitvorming voor te leggen.
 - C2 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
-
- A3 Indiener verzoekt om de hoofdingang van de school De Opstik te situeren aan de Siebrandsweg in plaats van aan de Stroetweg.
 - B3 Het nieuwe schoolgebouw is op dezelfde locatie gerealiseerd als het voormalige schoolgebouw. Hierbij wordt tevens aangesloten bij de bestaande infrastructuur. Op deze wijze blijft aan de achterkant de noodzakelijke ruimte bestaan voor parkeren op eigen erf.
 - C3 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
-
- A4 Verkeerssituatie Ermerweg/Noordbargerstraat dient veiliger te worden, met name voor voetgangers en fietsers.
 - B4 Gezien het ongevalbeeld en de huidige inrichting van dit kruispunt ligt de prioriteit bij de aanpak van situaties waar een grotere verkeersonveiligheid aanwezig is. Wel biedt het nieuwe GVVP mogelijkheden om in de toekomst dit kruispunt aan te pakken/veiliger te maken.
 - C4 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
-
- A5 De fietspaden evenredig aan de Ermerweg laten te wensen over, nog maar niet te spreken van het fietspad evenredig aan het Oranjekanaal.
 - B5 Om het jaar worden alle wegen en fietspaden die bij de gemeente in beheer zijn visueel geïnspecteerd. Aan de hand van deze inspectie wordt een onderhoudsprogramma opgesteld. Dit onderhoudsprogramma wordt tevens afgestemd met geplande projecten. De kwaliteit van de verharding van de door indiener genoemde wegen en paden zijn niet zodanig dat hiervoor acuut onderhoud noodzakelijk is.

C5 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inloopreactie 6

- A1 Perceel Baxhoekweg 16: bestemming Tuin graag iets aanpassen in verband met iets ruimere bouw mogelijkheden.
- B1 Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren om de bestemming Tuin iets te beperken ten behoeve van de bestemming Wonen.
- C1 De verbeelding is voor het perceel Baxhoekweg 16 aangepast conform de wens van indiener.

Inloopreactie 7

- A1 Indiener wenst 2 meter van een 7 meter brede gemeentelijke groenstrook aan te kopen aan de westzijde van perceel Noordbargerstraat 52. Dit om parkeergelegenheid bij de woning mogelijk te maken.
- B1 Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren om 2 meter van de groenstrook aan de zijde van het perceel Noordbargerstraat 52 te bestemmen ten behoeve van de bestemming Wonen – Twee aan een 1 : een groenstrook van 5 meter is in deze specifieke situatie acceptabel. Opgemerkt wordt dat alvorens extra parkeergelegenheid wordt gecreëerd, de gronden eerst moeten worden aangekocht van de gemeente.
- C1 De verbeelding is voor het perceel Noordbargerstraat 52 aangepast conform de wensen van indiener

Inloopreactie 8

- A1 Kaart geluidsbelasting Ermerweg, figuur 4-2/4 pagina 21 (concept) 3.5.3.2 Verkeerslawaaï. Wat wordt met deze gegevens gedaan?
- B1 Daar het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van wegen en een industrieterrein dient de geluidsbelasting op het bestemmingsplan te worden getoetst aan grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Het plan is gelegen binnen de van rechtswege aanwezige zones van een aantal wegen en het industrieterrein Bargermeer.

Het doel van het geluidsonderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het bestemmingsplan "Noordbargo" te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder. In dit onderzoek zijn de geluidscontouren ten gevolge van de Hondsrugweg, de Ermerweg, de Nieuw-Amsterdamsestraat, de Melkweg, Achter het Kanaal, de Brinkenweg en de Noordbargerstraat beschouwd. De overige wegen in de nabije omgeving van het plangebied betreffen 30 km/h wegen en hebben van rechtswege geen zone. De gemeente Emmen stelt zich echter op het standpunt dat in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen met een hoge verkeersintensiteit wel moet worden beschouwd. In dit kader is tevens de geluidsbelasting ten gevolge van de Noordbargerstraat in dit onderzoek beschouwd. In de figuren, zoals 4-2/4 worden de geluidszones aangegeven van de verschillende wegen.

C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inloopreactie 9

- A1 Op plannen van de dierentuin is een fietspad aangegeven die met behulp van een brug over het Oranjekanaal het Bargerbos moet ontsluiten. Dit fietspad eindigt op de Bargerkampenweg. Deze ontsluit echter niets, want aan het eind is een zandweg die bij warm weer niet te berijden is met de fiets omdat het te mul is en bij nat weer omdat het een en al plassen is. Het bos wordt al ontsloten door het fietspad langs de Ermerweg en het fietspad langs de Heirweg die dwars door het bos loopt. Een aansluiting op deze fietspaden voor het kanaal ligt meer voor de hand.

Volgens het bestemmingsplan mag binnen de bestemming 'Agrarisch' een fietspad gelegd worden. Het fietspad komt ook net achter de heg van het perceel Bargerkampenweg 39 te liggen. Indiener vindt dit onaanvaardbaar voor een pad dat niets toevoegt en ook nog duur wordt door de brug die gebouwd moet worden.

- B1 Het door indiener genoemde plan tot realisatie van een fietspad is op dit moment niet concreet. Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Emmen, het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied gemeente Emmen en het ontwerp-bestemmingsplan Noordbargo is de aanleg van fietspaden binnen agrarische bestemmingen alleen mogelijk middels een

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (een 'aanlegvergunning').

Bij een eventueel verzoek om een dergelijke vergunning dient de gemeente altijd een belangenafweging maken. Het verkeerstechnische belang en het belang van aanwonenden wordt hierin altijd meegenomen. Na een eventueel voornemen tot verlening van de vergunning dient een procedure te worden doorlopen met de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep door belanghebbenden.

C1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inloopreactie 10

- A1 Indiener vindt een tweetal bepalingen uit bestemming 'Wonen Vrijstaand 3' minder zinvol en nodeloos beperkend. Het betreft de totaal te bebouwen oppervlakte en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Een 50% bepaling is voldoende om verstening te voorkomen en past beter bij de grote percelen zoals deze ook in Noordbarge veel voorkomen.
- B1 Binnen de gemeente Emmen is gekozen voor de systematiek om in eerste instantie de totale oppervlakte aan gebouwen vast te leggen (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) waarbij in tweede instantie geldt dat nooit meer dan 50% van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden. De maximale oppervlakte van 250 m² is gekozen na een gemaakte afweging tussen stedenbouwkundige belangen en de huidige woonwensen van bewoners. Naar onze mening biedt deze oppervlakte, in combinatie met de huidige vergunningsvrije bouwmogelijkheden, in beginsel voldoende mogelijkheden en wordt tevens een stedenbouwkundig ongewenste verdichting- en gebruik van gebouwen voorkomen. Naar aanleiding van deze reactie is een extra bepaling toegevoegd aan het kunnen afwijken van de bouwregels door middel van een omgevingsvergunning: middels een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m² mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m² is of meer. deze afwijkmogelijkheid wordt ook mogelijk gemaakt in bestemmingsplan waarbij percelen bestaan die 1000 m² zijn of groter zijn.
- C1 De regels zijn hierop aangepast.

Bijlage 2 Onderzoek landschap Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief

Noordbarge

Het landschap en dorp in historisch perspectief
Een concept analyse



De inventarisatie en analyse van het landschap en de dorpsstructuur vond plaats in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Noord-barge en is verricht in opdracht van:

Gemeente Emmen, Afdeling FRO
Postbus 30001
7800 RA Emmen

De inventarisatie en analyse is verricht door:

H H v B
Adviesburo voor landschapsinrichting
Mw Drs Ing L.M. Scholtens
Hoogeveenseweg 21
9435 TC Bruntinge
Tel. 0593 552805

In samenwerking met:

M. Matena, Gemeente Emmen

Mei 2010

Inhoudsopgave

1. Het landschap in historisch perspectief	
Inleiding	5
Aardkundige ondergrond	7
Periode voor het esdorpenlandschap	9
Esdorpenlandschap	11
2. Het dorp historisch samengevat	21
3. Ruimtelijke karakteristieken in historisch perspectief	23
Nederzettingtypologie	23
Wegenstructuur	25
Bebouwingsstructuur	29
Verkvalingsstructuur	33
Groenstructuur	39
Oranjekanaal	47

Noordbarge en directe omgeving rond 1900: het esdorpenlandschap met het dorp, de es, het beekdal, het (heide)veld en een klein gedeelte van het veen



1. Het landschap rond Noordbarge in historisch perspectief

1.1 Inleiding

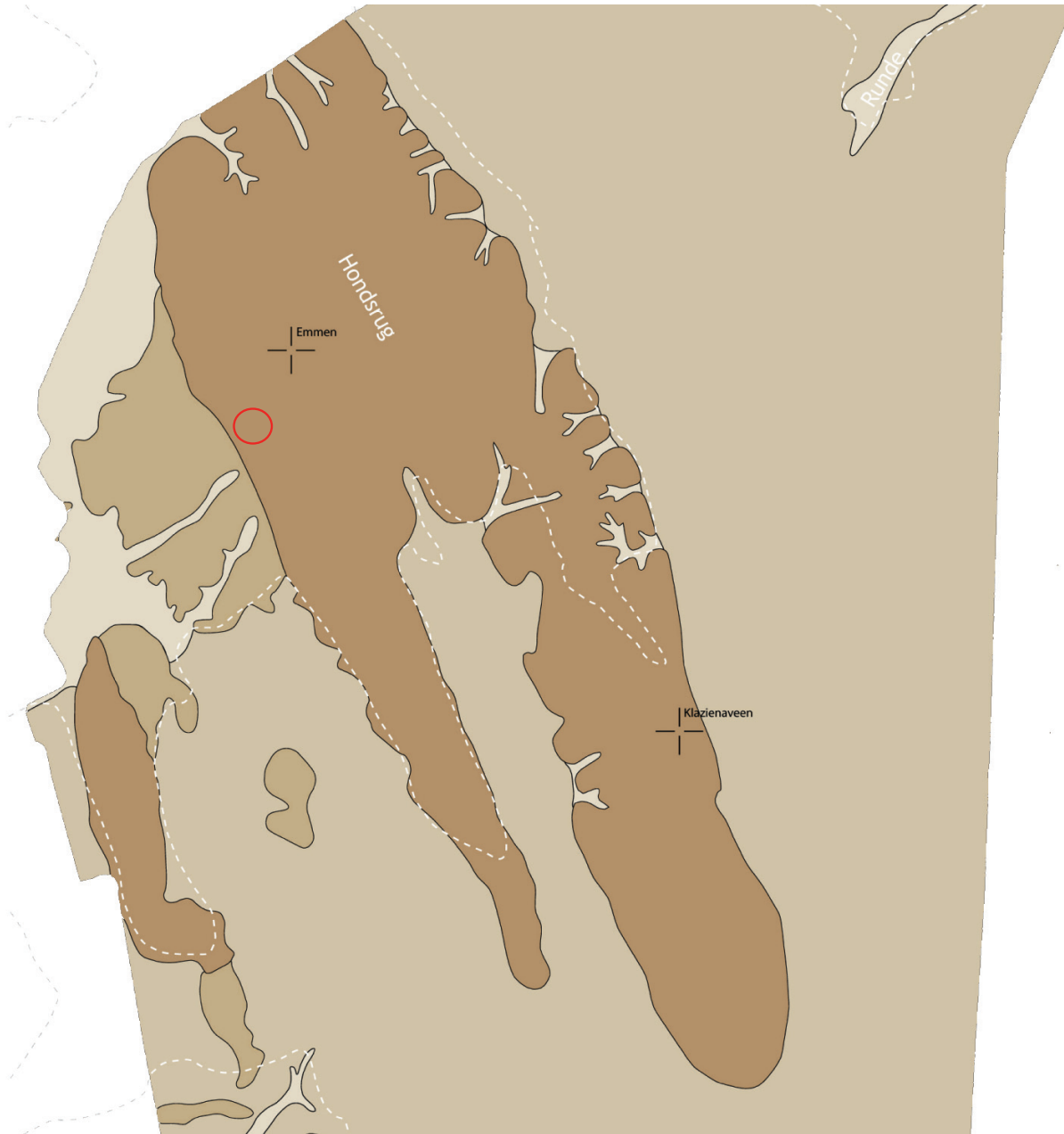
Het landschap van Noordbarge is een gelaagd landschap waarbij elementen uit de verschillende tijdperiodes vlak naast elkaar liggen. Ieder stadium heeft zijn eigen landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken, waarvan sommige wel en andere minder herkenbaar zijn in het huidige landschap. Deze landschappelijke analyse van Noordbarge richt zich vooral op de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zoals dat door de mens in samenhang met de plaatselijke omgevingsfactoren zoals bodem, reliëf, water, vegetatie etc. is ontstaan. Oorspronkelijk was er een grote samenhang tussen de plaatselijke (bodem)gesteldheid en het menselijk ingrijpen; de wijze van ontginnen, bodem gebruik, verkavelen, wonen, wegen aanleg etc.

Al voordat er permanente nederzettingen ontstonden was sprake van menselijk ingrijpen in de natuur.

Zo zijn van de rondtrekkende jagers uit de Midden IJstijd archeologische vondsten gedaan. Echter het landschap uit die periode is verdwenen en niet meer herkenbaar. Ook het landschap van de eerste gevestigde bewoners op de Hondsrug (vanaf 3500 v. Chr.), de hunebedbouwers, is verdwenen. Echter de hunebedden uit die tijd zijn nog steeds herkenbaar en onderdeel van het hedendaagse landschap. Met de komst van de hunebedbouwers is het natuurlandschap geleidelijk omgevormd tot een cultuurlandschap. Echter, vooral sinds de Middeleeuwen vestigden zich boeren permanent in het zandgebied en wordt het agrarische landgebruik de bepalende factor voor het landschappelijke beeld. Dit landschap, het esdorpenlandschap, is de basis van de huidige situatie. Noordbarge en het omliggende landschap is een typische representant van het esdorpenlandschap. Ook het

esdorpenlandschap is in de loop der tijd veranderd, waarbij vanaf eind 19^e begin 20^{ste} eeuw een versnelling is opgetreden.

In deze landschappelijke analyse zal eerst de aardkundige ondergrond worden besproken. Dit is immers de grondslag voor de latere occupatiepatronen. Vervolgens zal de periode worden geanalyseerd voor het ontstaan van het esdorpenlandschap. Al voor het ontstaan van het esdorpenlandschap werd het gebied rond Noordbarge bewoond. Vervolgens zal het esdorpenlandschap van Noordbarge worden geanalyseerd. Tenslotte zal worden ingegaan op de periode vanaf eind 19^e eeuw waar elementen van het esdorpenlandschap gedeeltelijk of soms geheel zijn verdwenen of veranderd. Het dorp zelf zal in een apart hoofdstuk worden geanalyseerd.



Bron: Ruimtelijke Waarden Kaart, Gemeente Emmen. Rode cirkel; Noordbarge

1.2 Aardkundige ondergrond

Het landschap van Drenthe en daarmee Noordbarge is in belangrijke mate gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd (360.00 – 250.000 v. Chr.), het Saalien genoemd, waarin het landijs vanuit het noorden Drenthe bereikte. Deze ijstongen stuwden de Hondsrug op en vormden de Hunze vallei. Het landijs zette een slecht doorlatende laag grondmorene af, de zogenaamde keileemlaag, die bestaat uit leem, zand, grind, keien en rotsblokken.

De Hondsrug kent twee subruggen waarvan op de westelijke niet alleen Noordbarge maar ook Emmen, Odoorn en Borger liggen. Op de oostelijke rug liggen dorpen en wijken als Weerdinge, Emmerschans en Nieuw-Dordrecht.

Het reliëf van de Hondsrug bestaat uit een golvend maaiveld met hoogtes bij Emmen tussen 20m en 28m. In Noordbarge is dit glooiende maaiveld tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar. De hoogte verschilt dan ook van 25,5m NAP+ bij Het

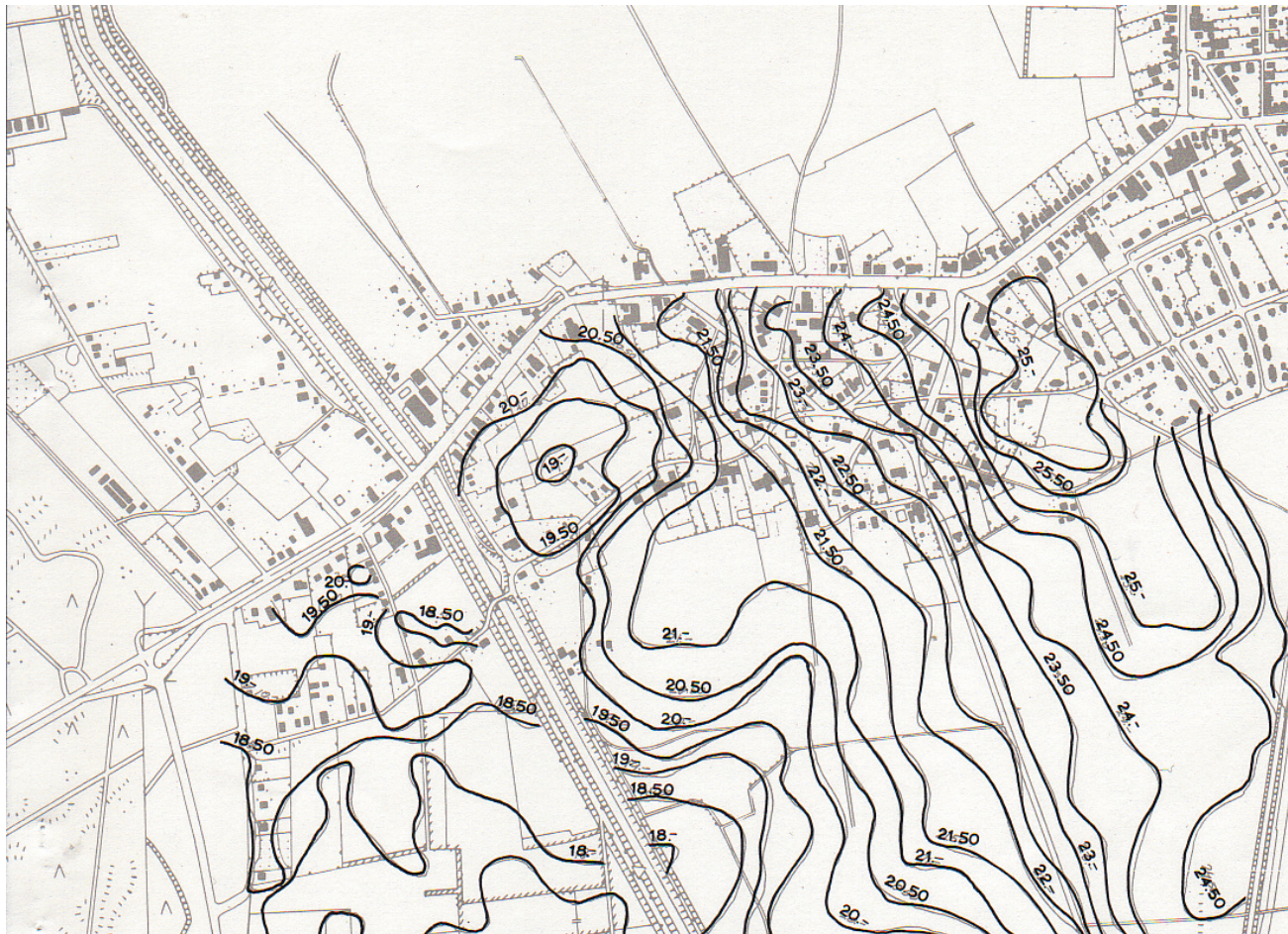
Groene Loo en de Bovenkampweg tot 18m NAP+ bij het Zuidereind. Ten westen van het oorspronkelijke Noordbarge loopt het terrein af richting het beekdal van de Sleenerstroom

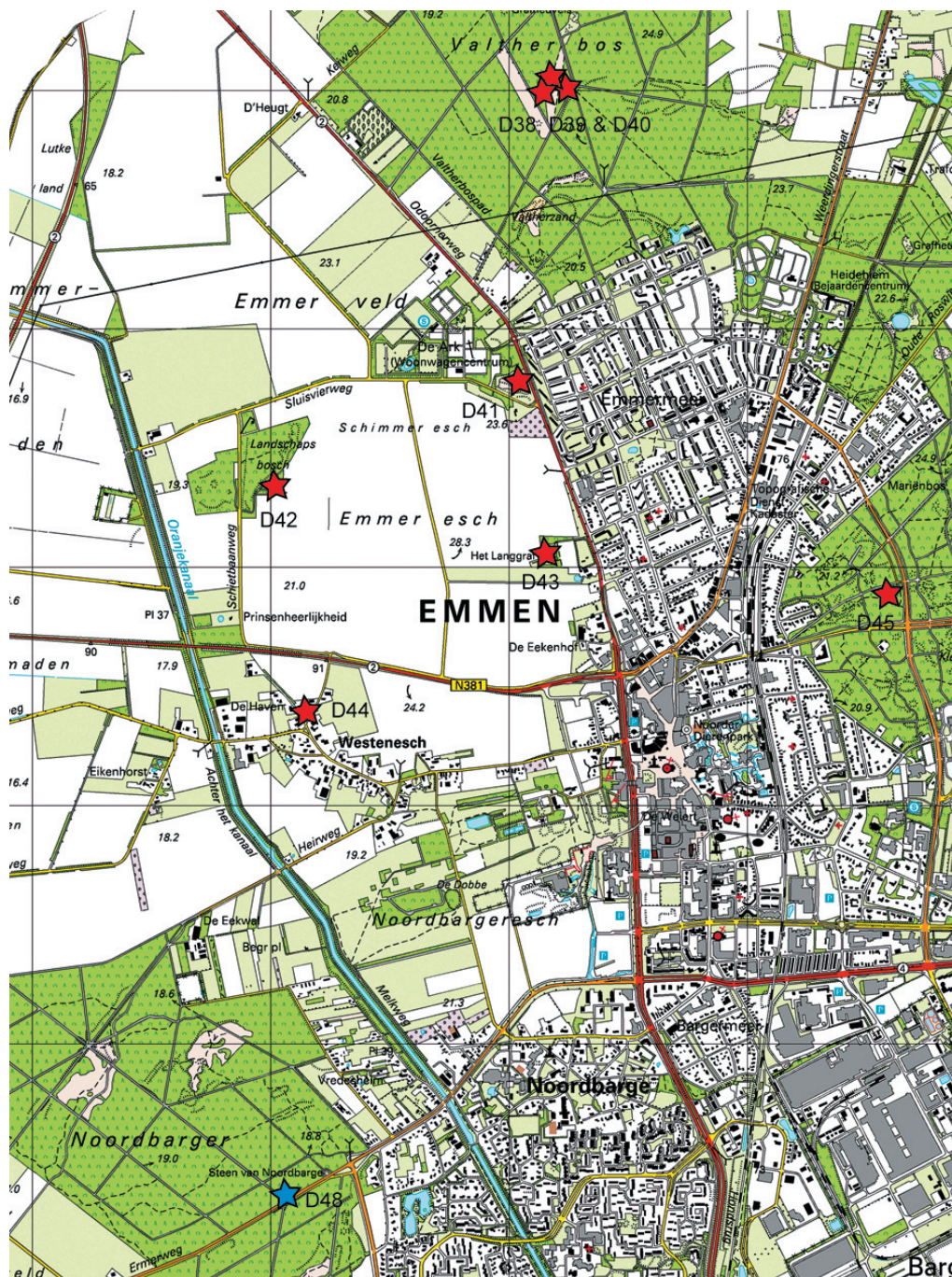
Tijdens de laatste ijstijd, het Weichelien (100.000 – 10.000 v. Chr.) bereikte het landijs Nederland niet en kenden we hier een soort toendraklimaat waarbij door stormen dekzanden werden afgezet. Aan het eind van het Weichelien werd het landschap van Drenthe gekarakteriseerd door een overwegend golvend maaiveld met ruggen en heuvels doorsneden door talrijke kleine stroomdalén.

Toen omstreeks 10.000 v. Chr. een klimaatverbetering inzette, steeg het grondwaterpeil en ontstonden in de dalvlakte van de Hunze gunstige omstandigheden voor veenvorming. De veenvorming werd aanvankelijk beïnvloed door het plaatselijk aanwezige reliëf. Vooral na 3100 v. Chr. kreeg de hoogveen­vorming de overhand en verspreidde zich ook geleidelijk over de hogere delen van de Hunzelaagte. Een dikke laag veenmosveen (=hoogveen) bedekte zo de eerder gevormde moeras- en bosvenen. Doordat veenmosveen regenwater kan vasthouden, kon het onafhankelijk van het grondwaterpeil groeien. Met een groeisnelheid van ca. 15cm per eeuw en een watergehalte van 80% tot 90% is zo in de loop der eeuwen een metersdik vrijwel onbegaanbaar veenpakket, het Bour­tanger veen, ontstaan. Op de zandgronden ontstond zo een bosrijk landschap.

1.3 De periode voor het ontstaan van het esdorpenlandschap

Ten westen van het huidige Noordbarge ligt de 'Steen van Noordbarge', waarvan men in het verleden dacht dat dit een hunebed was. Dit bleek niet het geval te zijn. Echter, in de omgeving van Noordbarge liggen wel hunebedden zoals bij Westenesch en bij de Emmer es. Dit betekent dat





Hunebedden (rode ster) met nummer in de directe omgeving van Noordbargeresch alsmede De Steen van Noordbargeresch (blauwe ster)

De Steen van Noordbargeresch. Tot 1935 werd de steen op de topografische kaarten weergegeven als een hunebed. Daarna niet meer. Het bleek geen hunebed te zijn.



het gebied waar Noordbarge ligt al in de Steentijd was bewoond enwel door hunebedbouwers die zich vanaf ca. 3400 v. Chr. vestigden in Drenthe. Op dit moment is er nog een keten van 52 overgebleven hunebedden op de Hondsrug. De hunebedbouwers, ook wel trechterbekercultuur genoemd, kunnen beschouwd worden als de eerste boeren. Voorheen werd Drenthe bewoond door rondtrekkende jagers. De hunebedbouwers verplaatsten zich nog regelmatig als de akkers uitgeput raakten. Hun nederzettingen bestonden dus uit een aantal tijdelijke behuizingen waarvan weinig bekend is hoe deze eruit zagen. Uit pollenonderzoek is aangetoond dat de trechterbekers graan verbouwden en dat zij geen weilanden kenden (bron: Gerding ea; Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe). De boeren bedreven een brandcultuur waarbij er steeds een stukje bos werd gekapt en de restanten werden platgebrand. Dit betekent dat door de eeuwen heen de bossen geleidelijk werden teruggedrongen door landbouwgronden.

In de Bronstijd (vanaf 2000 v. Chr.) verbeterde het landbouwgereedschap door de introductie van een primitief soort ploeg, het eergetouw. De oudste vondst van een eergetouw betreft één uit uit 1600 v. Chr. Met de introductie van het eergetouw

veranderde het landschap. Waren de akkers voorheen meer rond van vorm, met de introductie van het eergetouw werden ze meer vierkant c.q. rechthoekig. De eerste rechthoekige akkers waren losliggende percelen, maar vanaf de late Bronstijd groeiden zij aaneen tot een raatstructuur. Deze raatakkers, ook wel celtic fields genoemd, bestonden uit een aaneenschakeling van akkers van circa 40m bij 40m die omzoomd waren door lage wallen. Deze akkers waren in gebruik als bouwland, weiland of lagen, soms jarenlang, braak. Uit opgravingen op de Noordbarger es in 1999 – 2000 wordt verondersteld dat hier een celtic field heeft gelegen. Echter door de aanleg van het esdek in de Middeleeuwen is deze niet meer met het blote oog waar te nemen (Bron: auteur OPZOEKEN De Heerenhof)

In Noordbarge is een urnenveld uit de periode 850 v. Chr. - 700 v. Chr. opgegraven, terwijl bij de Hoge Loo ook urnenvelden van eerdere en latere datum zijn gevonden.

Vanaf de IJzertijd (500 v. Chr.) verbeterde de technische kennis voortdurend en werden betere bemestingsvormen en gereedschappen in gebruik genomen. Dit betekent dat de periode waarin het land braak lag korter werd en de boer niet meer steeds

hoefde te verhuizen om bij zijn akkers te wonen. Zo ontstonden rond het begin van onze jaartelling ontstonden de eerste, min of meer permanente, nederzettingen. Op het Hoge Loo, de voorloper van het huidige Noordbarge, was een dergelijke nederzetting te vinden. Rond het jaar nul stonden hier negen gebouwen.

Tot in de vroege Middeleeuwen (800 na Chr.) werd gebruik gemaakt van het eergetouw, waarvan een Middeleeuws exemplaar in het centrum van Noordbarge is gevonden. Hoewel de blokvormige percelering in die tijd nog steeds karakteristiek was, was het landschap geleidelijk veranderd. In de beekdalen waren veel broekbossen gekapt om plaats te maken voor hooilanden die eenmaal per jaar werden gemaaid. Hierdoor verbeterde de wintervoeding voor het vee, was er meer mest en kon er daardoor meer land in gebruik worden genomen. Op basis van belastinggegevens (schuldmutde) telde Noordbarge in het jaar 944 negen hoeven. Vanaf de 9^e eeuw ontstond de inrichting van het landschap die het tot eind 19^e, begin 20^{ste} eeuw heeft behouden. Dit landschap wordt omschreven als het esdorpenlandschap

Het eergetouw (links) en de keerploeg (rechts). Bron: Emmen in het perspectief van de es, Gemeente Emmen



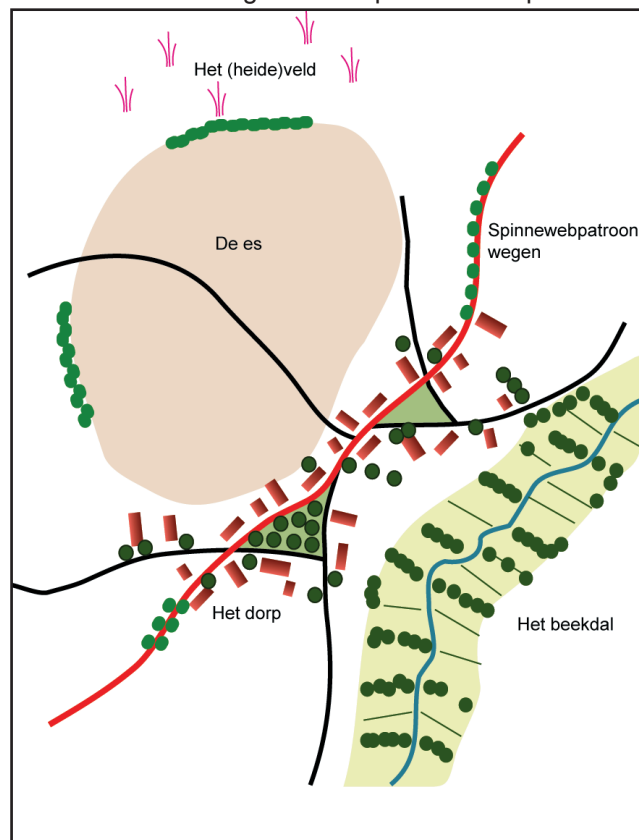
[illegible]

10

1.4 Het esdorpenlandschap van Noordbarge

Vanaf de 9^e eeuw, de late Middeleeuwen, groeide ook de bevolking en ontstond het esdorpenlandschap, waarvan landschap van Noordbarge een typische representant is. Karakteristiek voor het esdorpenlandschap is dat het een agrarisch landschap is waarbij de verschillende landschappelijke eenheden eigen functies en karakteristieken hebben. Deze landschappelijke eenheden zijn het esdorp, de es, het beekdal, het (heide)veld, het bos en het veen.

Schematische weergave esdorpenlandschap



De bewoners van het esdorp vestigden zich over het algemeen op de overgang van het lager gelegen beekdal en de wat hoger gelegen gronden. Van het dorp liepen wegen naar de es, de velden en omringende dorpen. Hierdoor ontstond een spinnewegachtig wegenpatroon met het dorp als centrum in de 'web'.

De es ontstond doordat boeren hun akkerland uitbreidden door de omringende bossen te kappen en afzonderlijke akkertjes aaneen te laten sluiten tot één geheel. De es lag vlak bij het dorp en was vaak van de omringende heide gescheiden door een houtwal of bos(strook)je.

De randen van het beekdal werd meer en meer ingericht als hooilanden die eenmaal per jaar werden gemaaid. De veevoederplekken op de open plekken in het bos werden gaandeweg vervangen door inrichting van weilanden in de beekdalen die aansloten op de wat hoger gelegen hooilanden. Hier graasde 's zomers het vee. Als veekering werden houtwallen aangelegd.

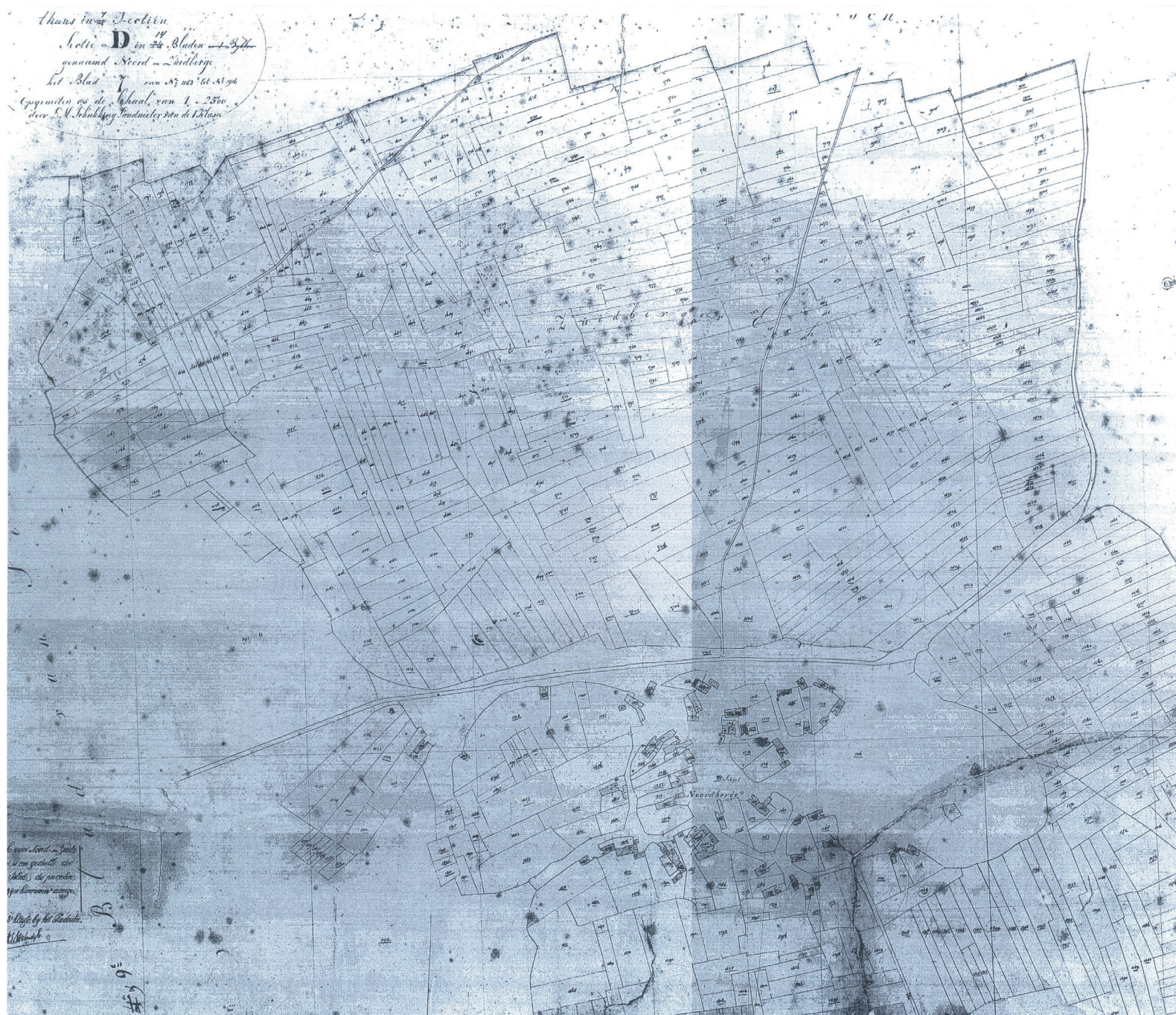
De woeste gronden, de heide (het veld), het veen en het bos waren in gebruik als weidegronden voor de schapen en leverden hout, plaggen en/of brandstof. Het aantal boerderijen nam na de negende eeuw fors toe. In de loop van de late middeleeuwen bestond Barge uit 25 boerderijen.

Technische verbeteringen maakten deze groei mede mogelijk. Hierbij is vooral de keerploeg, die in de loop van de Middeleeuwen het eergetouw verving, van belang. De keerploeg keerde en verkruiemde de bodem waardoor boeren ook hoger gelegen gronden konden ontginnen. Omdat de keerploegzwaarder was en daarmee lastig was te draaien ontstonden zo langgerekte smalle verkaveling. Dit in tegenstelling tot de vierkante en rechthoekige akkers uit eerdere periodes. Zo zijn ook de Noordbarger en de Noord en Zuidbarger es in smalle stroken verkaveld. De kadastrale kaart uit ca. 1830 geeft het verschil goed

weer tussen de rechthoekige percelen dicht bij het dorp en de langwerpige smalle stroken op de es (zie tekening kadastrale kaart 1832 op pagina 12).

De groei van de dorpen zorgde ervoor dat er in loop van de Middeleeuwen een vorm van bestuur ontstond, de boermarke of markes genoemd. De boermarke regelde het gebruik van de ongecultiveerde gronden buiten de es. De boeren die de grond op de es bezaten waren de zogenoemde eigengeërfd en vormden samen de boermarke. De boermarke regelde ook zaken als straatonderhoud in het dorp, oogstvolgorde en de markt. De boermarke bezat de groenlanden (weidegronden), het (heide)veld, de bossen en het veen als gemeenschappelijk bezit. In verhouding tot de oppervlakte grond die een markegenoot op de es in bezit had, het zogenoemde waardeel, had hij rechten tot turfsteken, zandhalen, vee inscharen op de groenlanden en heide etc in de gemeenschappelijke boermarke gronden. De schaapskudde, die bestond uit de schapen van de afzonderlijke boeren, werd door de schaapsherder dagelijks naar en van de heide velden gebracht. De niet-eigengeërfd, waaronder pachters en knechten, hadden weinig te vertellen in de boermarke.

Met de toename van de bevolking trok echter een deel van de bewoners weg om op een andere plaats in de buurt een nieuwe nederzetting met landbouwgronden te stichten. Na de 9^e eeuw trokken bewoners uit zowel Emmen als Barge naar elders om een nevennederzetting te stichten. Zo splitste Zuid-Barge zich af van (Noord)barge en Westenesch zich van Emmen. Beide hadden geen eigen marke (Bron: Gerding ea Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe). Zuid-Barge beschikte over een deel van de Barger es ten zuiden van Noordbarge en had eigen groenlanden. Overigens traden vanaf het midden van de vijftiende eeuw de Zuidbargers ook zelfstandig



Kadastrale kaart uit 1832 met verkaveling Noordborge en de Noordbarger es.

Topografische weergave Noorbarge en de Noorbarger es



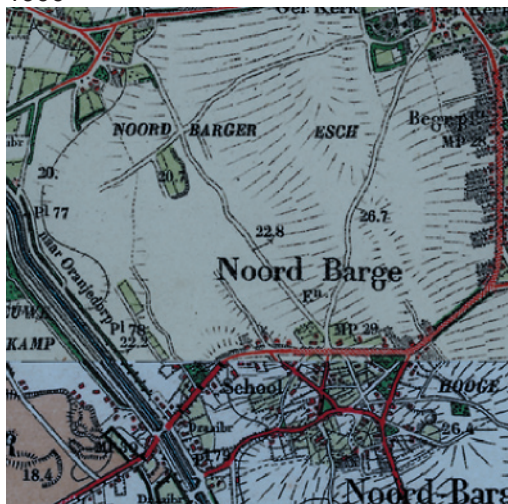
1774 - 1794



1850

op. De marke van Noord- en Zuid Barge was zeer uitgestrekt en omvatte een gebied groter dan de andere markes van Zuidoost Drenthe. Ook ontstond het Noord Barger Oude en Nieuwe Kamp, een kampontginninge gelegen in het (heide)veld ten westen van het dorp. Wanneer deze kampontginning is ontstaan is onbekend. Zeker is dat het kamp al in 1830 bestond. De kadastrale kaart van ca. 1830 laat namelijk de karakteristieke smalle strokenverkaveling na de introductie van de keerploeg zien. Enkele hoeves lagen op het geaccidenteerde gebied tussen de Ermerweg en deze smalle stroken agrarische grond. Tot op de dag van vandaag is de smalle strookverkaveling nog goed herkenbaar. Overigens is de smalle strookverkaveling van dit gebiedje een uniek landschappelijk restant binnen de Gemeente Emmen. De kampontginning maakte ook deel uit van de boermarke van Noord- en Zuid-Barge (zie kadastrale kaart uit 1832 op pagina 14)

1900

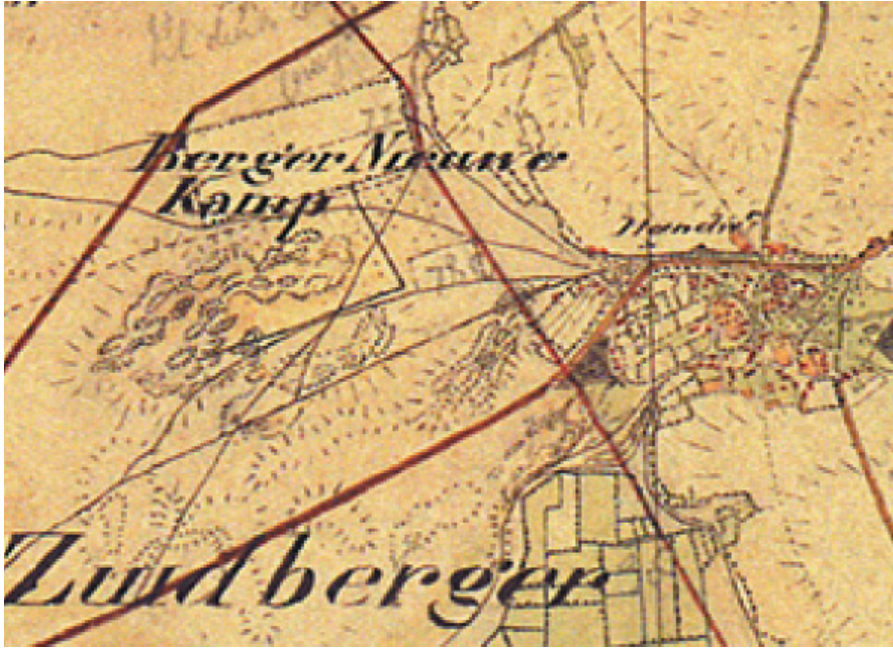


1935

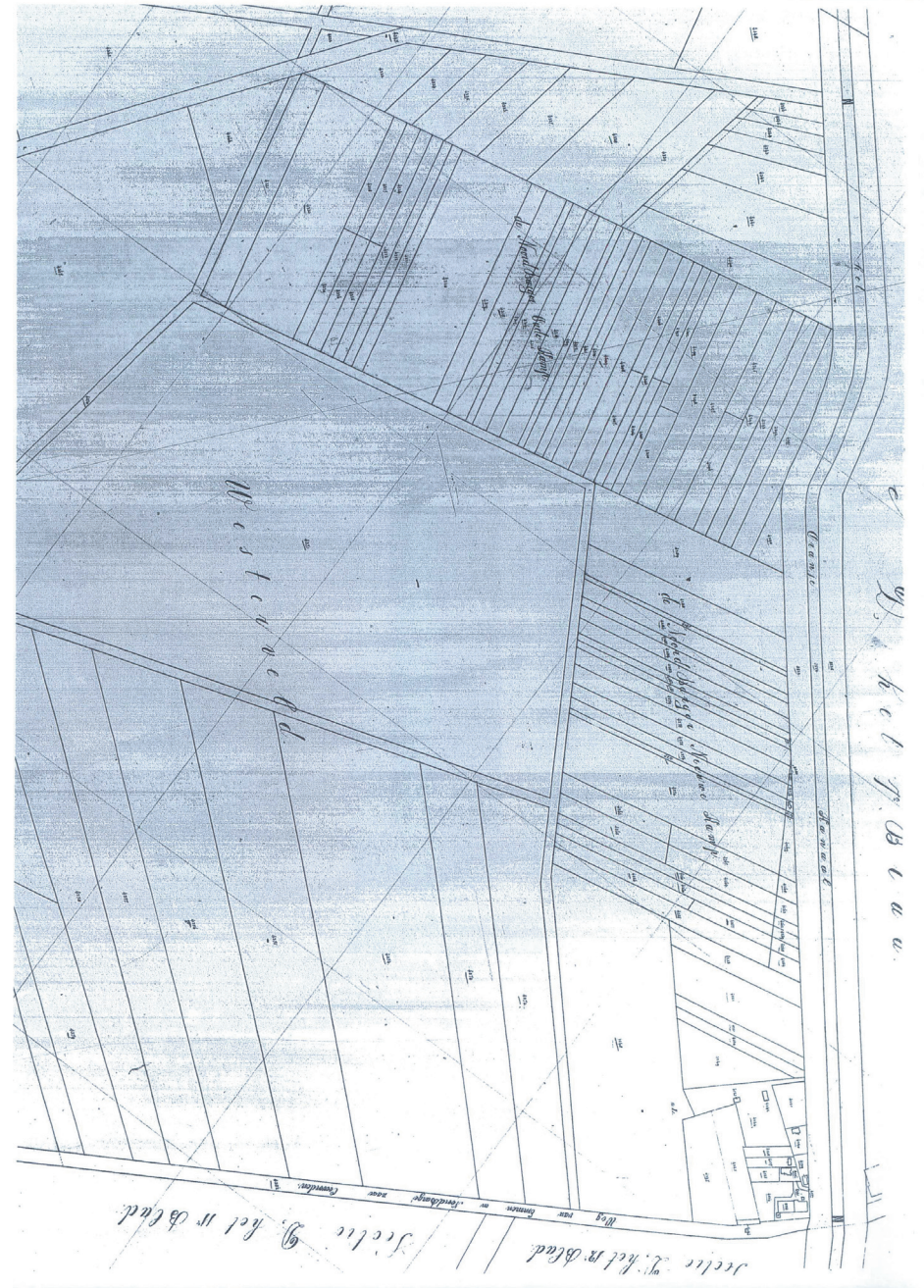


In de 17^e eeuw had Noordbarge 22 erven (Bron: Gerding ea Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe), meer dan een verdubbeling ten opzichte van de negen erven in de 10^e eeuw. Uitgaande van de gemiddelde woningbezetting van 5 a 6 personen die op veel plaatsen in Drenthe wordt gehanteerd, kende Noordbarge in die tijd 120 inwoners. In de 17^e eeuw was ook veeteelt belangrijker geworden dan voorheen. In die tijd bestond de veestapel van Noordbarge uit maar liefst 400 stuks rundvee. Uit de grondschattingregisters uit 1630 kan een groot tekort aan groenlanden worden afgeleid. In de marke van Noordbarge werd het beste groenland, het stroomland namelijk getaxeerd op 330 Carolus-gulden per ha. terwijl het bouwland op de es 147 Carolus-gulden per ha. waard was. Het beste groenland lag aan de bovenstroom van de Sleenerstroom, waar de winterse overstromingen voor een natuurlijke bemesting zorgden. Het

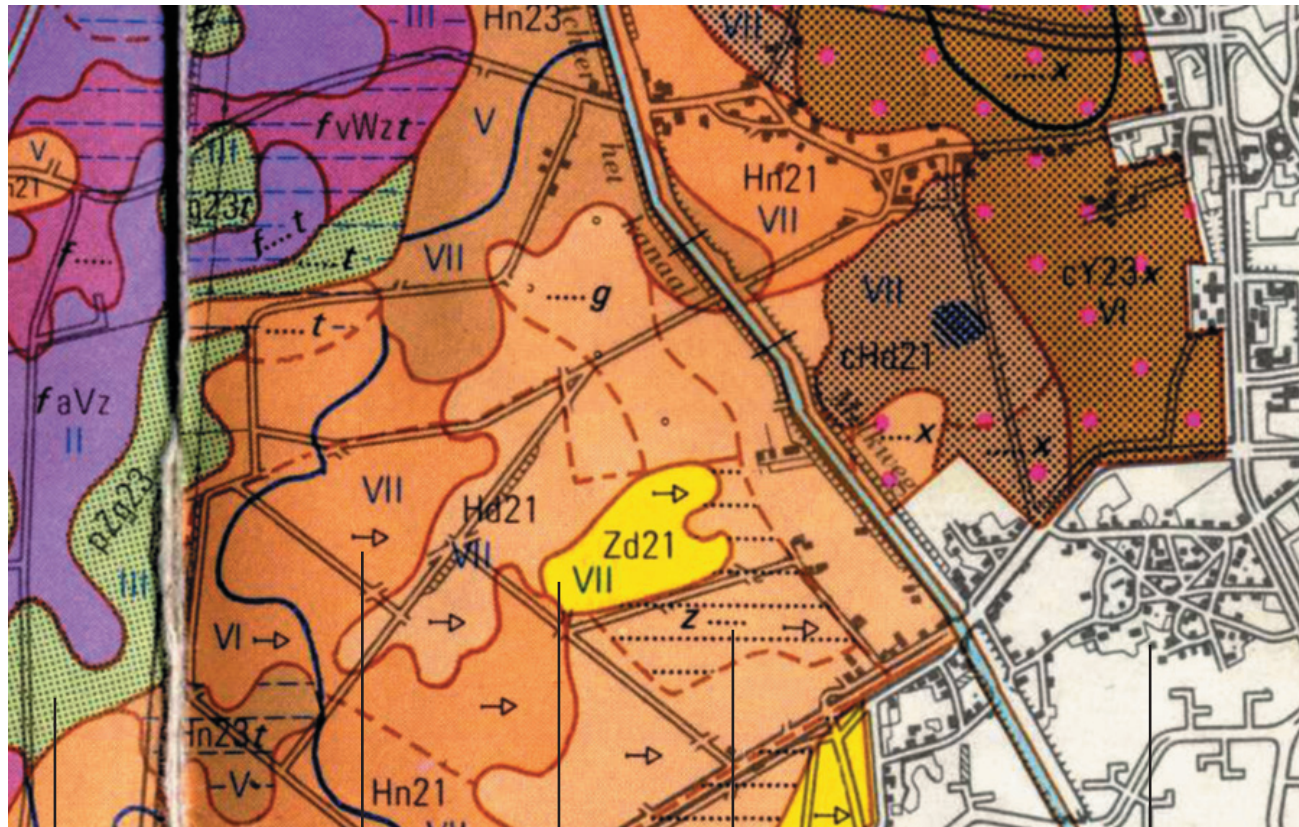
Topografische kaart 1850; 'Berger Nieuwe Kamp'



Smalle strookverkaveling van het Noord Barger Oude en Nieuwe Kamp



Bodemkaart



Beekdal-
engronden
(groenlanden)

Pijl = terrein is
door vergraving
omgewerkt. Veel
oude bossen zijn
door 'driesteken'
tot 60 a 80cm
vergraven

Geel = stuif-
zanden

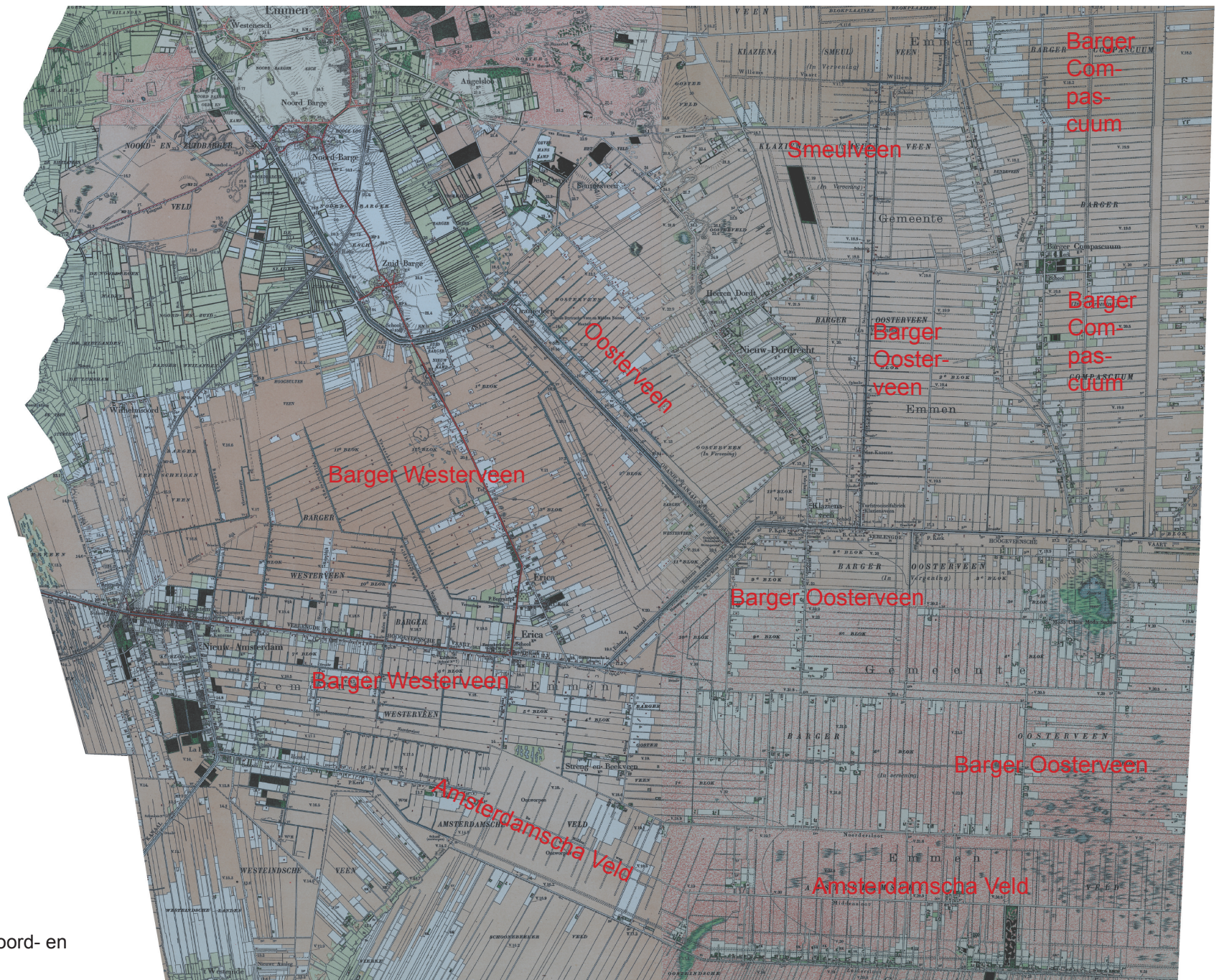
Code z..... = Dikke
zanddekken, meestal
stuifzanden

Noordbargo

overgangsgebied tussen het stroomland en de hoger gelegen heidevelden overstroomde niet en was dus minder vruchtbaar en minder waard. De andere groenlanden van de marke lagen in het veen, langs de Runde en langs de Bargerbeek. Gegeven het totale oppervlakte aan groenland van 140 ha. (op 400 stuks rundvee) kan worden afgeleid dat de vruchtbaarheid van de groenlanden beperkt was. De veestapel was van belang voor de bemesting van de akkergronden maar werd ook mede gehouden voor de veehandel als bijverdienste. Overigens was in de Gemeente Emmen slechts een beperkt areaal in gebruik als bouwland, namelijk 640 ha. van totaal 28.400 ha. Daarbij lag ook nog 16% van de es braak en werd begraaasd door vee.

Vanaf de 2^e helft van de 17^e eeuw groeide de bevolking in de Gemeente Emmen sterk. Voor het gehele zandgebied van Drenthe is voor de periode 1630 – 1794 een gemiddelde groei van 2% per jaar berekend (Bron: Gerding ea Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe).

Men kan aan de toenemende vraag naar voedsel tegemoet komen door uitbreiding van het bouwlandareaal of door intensivering van de bedrijfsvoering. In het begin van de 17^e eeuw koos men voor uitbreiding van het areaal bouwland. Mede omdat vanaf 1654 de belastingdruk op grondbezit sterk steeg, koos men voor vooral voor intensivering. Honderd jaar later was het totale areaal bouwland in de gemeente met slechts 2% toegenomen. Voor de intensivering was ook een verbetering van de bemesting nodig. Vanaf de 2^e helft van 17^e eeuw nam dan ook de plaggenbemesting (heideplaggen vermengd met mest) sterk toe en werd het bezit van schapen sterk uitgebreid. Op sommige plaatsen leidde het plaggen en de overbeweiding met schapen tot het ontstaan van stuifzanden. Ook ten westen van Noordbargo lag een dergelijk stuifzangebiedje (geel op de bodemkaart). Pas aan het eind van de 19^e



De veenkoloniën van Noord- en Zuidbargen

VEENVERKOOP.

Markte van Zuid- en Noordbarge.

Op Donderdag den 20 Januarij 1870, 's morgens te 11 uur to beginnen, zullen, ten huize van de Wed. DE VROOME te Emmen, publiek worden verkocht:



De volgende **VEEN-PLAATSEN** in de ongescheidene Markte van Zuid- en Noord-

barge, gemeente Emmen.

a. In het Westelijke gedeelte der Markte:

Eene **Veenplaats** op het kanaal, no. 229 groot 4.54.22 E.

Twee **dito** ten Zuiden van het kanaal, no. 154 en 155, groot 16.75.00 E.

Eene **dito** ten Noorden van het kanaal, no. 286, groot 4.09.60 E.

Eene **dito** in het Oosterveen, no. 31, groot 9.93.63 E.

b. In het Oostelijk gedeelte der Markte:

Twee **Veenplaatsen** op het Amsterdamscheveld, no. 348 en 349, groot 17.75.34 E.

Twee **Veenplaatsen** bij de Vastenow, no. 13 en 14, groot 14.46.78 E.

Eene **Veenplaats** op de Runde, no. 88, groot 12.60.50 E.

Eene **Veenplaats** bij het Zwartemeer, no. 203, groot 10.00.00 E.

Het Westelijk $\frac{2}{3}$ van eene **Veenplaats** op de Hondsrug, no. 421, in 't geheel groot 10.00.00 E.

Ten verzoeken van den Heer MEIJER COHEN en mede-eigenaren te Assen.

Notaris Mr. H. VAN LIER.

eeuw zijn veel van deze stuifzandgebieden met bos ingeplant.

Belangrijk is de markewet van 1886 die officieel verandering bracht in het oude markesysteem van gemeenschappelijk bezit. De wet gebod dat de ongescheiden marke verdeeld moest worden. In de loop der tijd zijn dan ook alle markegronden onder de markegenoten verdeeld en/of verkocht. Veel gebieden waren al echter eerder verdeeld. Voor de marke van Noord- en Zuid-Barge betekende dit dat ook de uitgestrekte venen werden verdeeld, verpacht of verkocht. In dezelfde periode nam de belangstelling voor het ontsluiten van deze uitgestrekte venen voor grootschalige ontginningen toe. In 1848 maakten Gedeputeerde Staten van Drenthe voor het eerst melding van een aanvraag bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor een concessie voor kanaalaanleg namelijk het verlengen van de Hoogeveensche Vaart. De geduputeerde Staten stelde als voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning tot vervening dat er een plan van aanpak was dat aangaf waar kanalen en wijken werden gegraven, hoe diep ze waren, waar wegen kwamen etc. etc. De concessie tot vervening kwam meestal op naam te staan van een veenschap of waterschap. In bepaalde situaties werden concessies verleend aan particuliere maatschappijen. Het nieuwe, ontworpen veenlandschap van de voormalige boermarke onderging na 1850 een metamorfose. In 1869 werd het veenschap Barger-Westerveen opgericht, waarin de venen in het westelijke gedeelte van de marke werden verenigd. In het waterschap Barger-Oosterveen werd in 1864 de gronden in het oostelijke gedeelte van de marke (met uitzondering van Barger-Compascuum) ondergebracht. In 1885 werd het waterschap Barger-Erfscheidenveen opgericht. Het Amsterdamsche Veld kwam in eigendom van de particuliere maatschappij Drentse Landontginning Maatschappij. Het Oosterveen en het

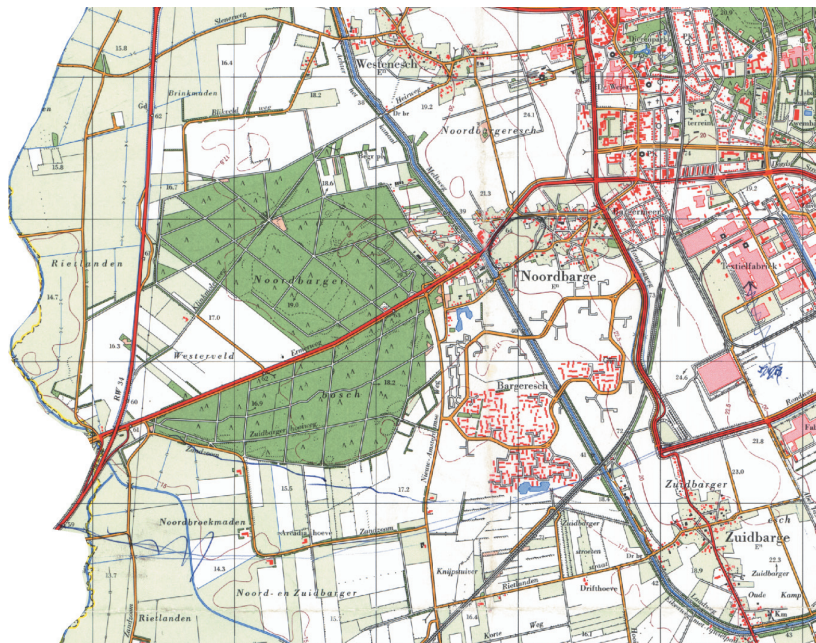
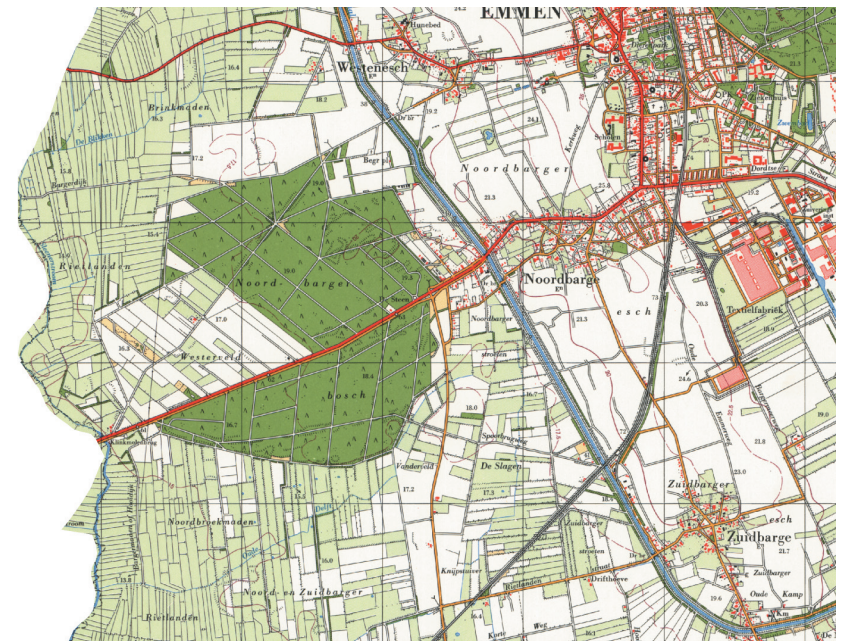
Aankondiging veenverkoop in de Provinciale Drentsche en Asser Courant van 13 januari 1870

Bron TITEL OPZOEKEN



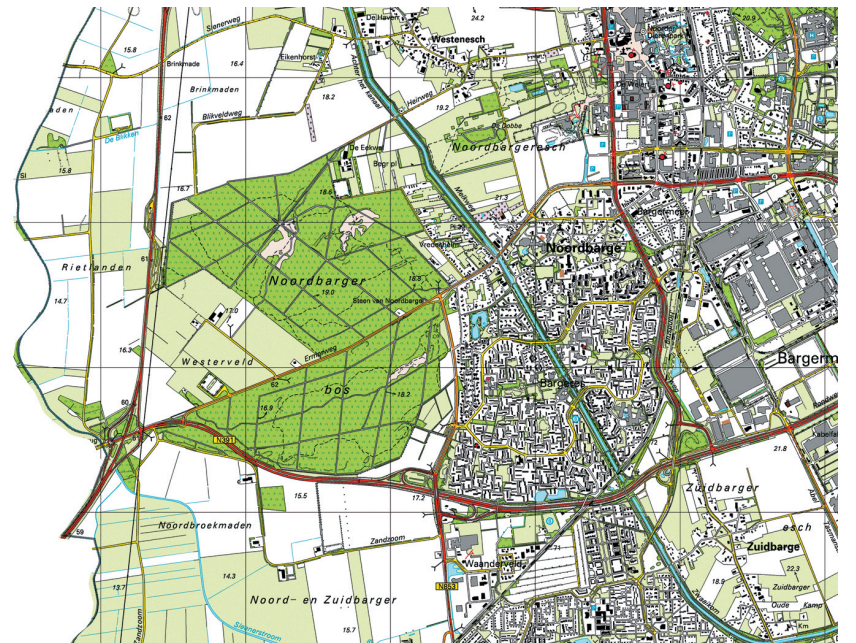
1935

1965



1975

2005



Smeulveen was in eerste instantie in eigendom van de Drentsche Veen en Midden kanaal Maatschappij. Het Smeulveen werd in 1874 overgenomen door de Groningse industrieel WA Scholten. Na veel strubbelingen bereikte het Oranjekanaal in 1889 de aansluiting op de Verlengde Hoogetveensche Vaart. Na 1850 veranderde niet alleen het veenlandschap aanzienlijk. Mede door het opzeggen van de boermarke komen eind 19^e eeuw ook de grootschalige heideontginningen op gang. Door het opheffen van de marke werden grote veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Daarnaast speelde de invoering kunstmest, de uitvinding prikkeldraad (geen houtwallen als veekeuring meer nodig), wolwaardevermindering en bevolkingsgroei een rol. Niet alleen werd zo het areaal bouwland uitgebreid, ook zijn veel velden aan het begin van

de 20^e eeuw met bos ingepland. Een groot deel van de inplant was dennenbos ten behoeve van de mijnbouw in Limburg (onderstutting gangen). Het Noordbargerbos is zo door Staatsbosbeheer aangepland. De rationele, blokvormige, padenstructuur van deze ontginningen is in het Noordbargerbos nog goed herkenbaar. De essen en het kleinschalige landschap van het beekdal van de Sleenerstroom is tot eind jaren '60 van de vorige eeuw goed herkenbaar gebleven. Met de bouw van de wijk Barger es vanaf het begin van de jaren zeventig verdwenen het merendeel de esgronden tussen Noord- en Zuid-Barge en een deel van de beekdalgronden. De aanleg van de Hondsrugweg leidde ertoe dat het buurtje Het Hoge Loo werd afgescheiden van Noordbarge. Op de Noordbarger es kwamen in de loop der tijd

andere functies zoals een pompstation waterleiding, een bejaardenhuis en recentelijk een deel van de dierentuin. Met de bouw van de Rietlanden en in aanbouw zijnde Delftlanden zal het beekdal van de Sleenerstroom verder afnemen.

Al met al zijn vrijwel alle historische karakteristieken van de landschappelijke eenheden van het esdorpenlandschap van Noordbarge in de loop van de 20^{ste} eeuw geleidelijk minder herkenbaar geworden dan wel geheel verdwenen. Uitzondering hierop is de structuur van het dorp zelf, inclusief de het Noordbarger Oude en Nieuwe Kamp. Alleen het oude gedeelte van het Hoge Loo is door de bouw van het buurtje en later de aanleg van de Hondsrugweg verdwenen.



Ondanks verstedelijking en verdichting van het landschap rond Noordbarge zijn veel dorpse karakteristieken nog steeds herkenbaar aanwezig



Hottingeratlas 1773 - 1794; Noord- en Zuidbarge



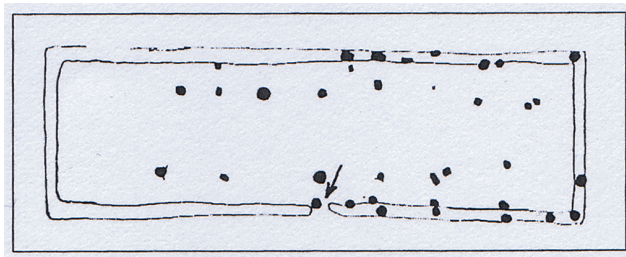
Hugueninatlas 1819 - 1829; Noord- en Zuidbarge

2. Het dorp historisch samengevat

2.1 Noordbarge voor de 19^e eeuw

Het gebied rond Noordbarge is al heel lang bewoond geweest. Bij de Hoge Loo stonden rond het begin van de jaartelling al negen boerderijen van het zogenaamde Noordbarger type. Kenmerkend is de wandconstructie die zichtbaar werd bij de opgravingen. De paalgaten waren goed herkenbaar en een smalle donkere baan (standspoor muurtje) was rondom zichtbaar.

Tekening boerderij Noordbagertype



Bron: De Heerenhof (auteur opzoeken)

Vermoedelijk bestond Noordbarge in de 10^e eeuw uit negen hoeven. Dit kan worden afgeleid uit de zogenaamde 'schuldmutde'. Dit is een soort belasting, te weten een verplichte levering van een hoeveelheid graan, die door de bisschop van Utrecht in de 16^e eeuw werd geheven op de woeste gronden. Deze schuldmutde werd alleen geheven in nederzettingen die al in de 10^e eeuw bestonden. Men gaat er vanuit dat deze schuldmutde overeenkomt met het aantal hoeven van de nederzetting. Op basis van deze veronderstelling kan worden afgeleid dat Noordbarge in de 10^e eeuw uit negen hoeven bestond.

Dit aantal was in de late Middeleeuwen gegroeid tot vijftig twee hoeven.

De naam 'Berghe' komt in het jaar 1381 voor het eerst voor in de officiële stukken (Bron: Historische Vereniging Emmen). Het is onduidelijk of hiermee Noord- of Zuidbarge wordt bedoeld. Een stuk uit 1440 noemt voor het eerst Noordbarge; "Bennynge erf in Noertberge".

In de periode 1642 tot 1654 kende Noordbarge naast agrariërs twee kleermakers, één wagenmaker (rademaker), soms één soms twee wevers en één scheper. In 1654 waren er 25 gezinshoofden met vermogen, waaronder 2 pachters, en stonden er 22 huizen en 1 huisje 'arm' in Noordbarge (Bron: Historische Vereniging Emmen). Van de 22 huizen hebben 13 huizen 10 gebinten of meer. Uitgaande van een afstand van 3 meter tussen de gebinten betekent dit dat de totale lengte van de boerderijen rond de 30 meter is geweest.

Opmerkelijk is dat de Pijnacker kaart uit de 17^e eeuw alleen Suydberghe noemt en niet Noordbarge. Omdat er gegevens over Noordbarge uit de tijd bekend zijn moet dit een omissie zijn geweest.



De Hottingeratlas uit 1773 – 1794 geeft zowel 'Noordberg' als 'Zuidberg' weer.

2.2 Noordbarge in de 19^e eeuw

Rond 1800 had Noordbarge een omvang bereikt van 46 huizen waar 256 personen in woonden (Bron: Gerding e.a.: Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe). Naast agrariërs kende Noordbarge in die tijd ook een timmerman, een kleermaker, een wever, twee spinsters en een winkelier. Ook kende Noordbarge een aantal keuterboeren.

Noord- en Zuidbarge deelden in die tijd de barger es, het Noord- en Zuidbarger veld en de groenlanden, de Barger weilanden en Barger maaten, langs de beken ten westen van beide dorpen.

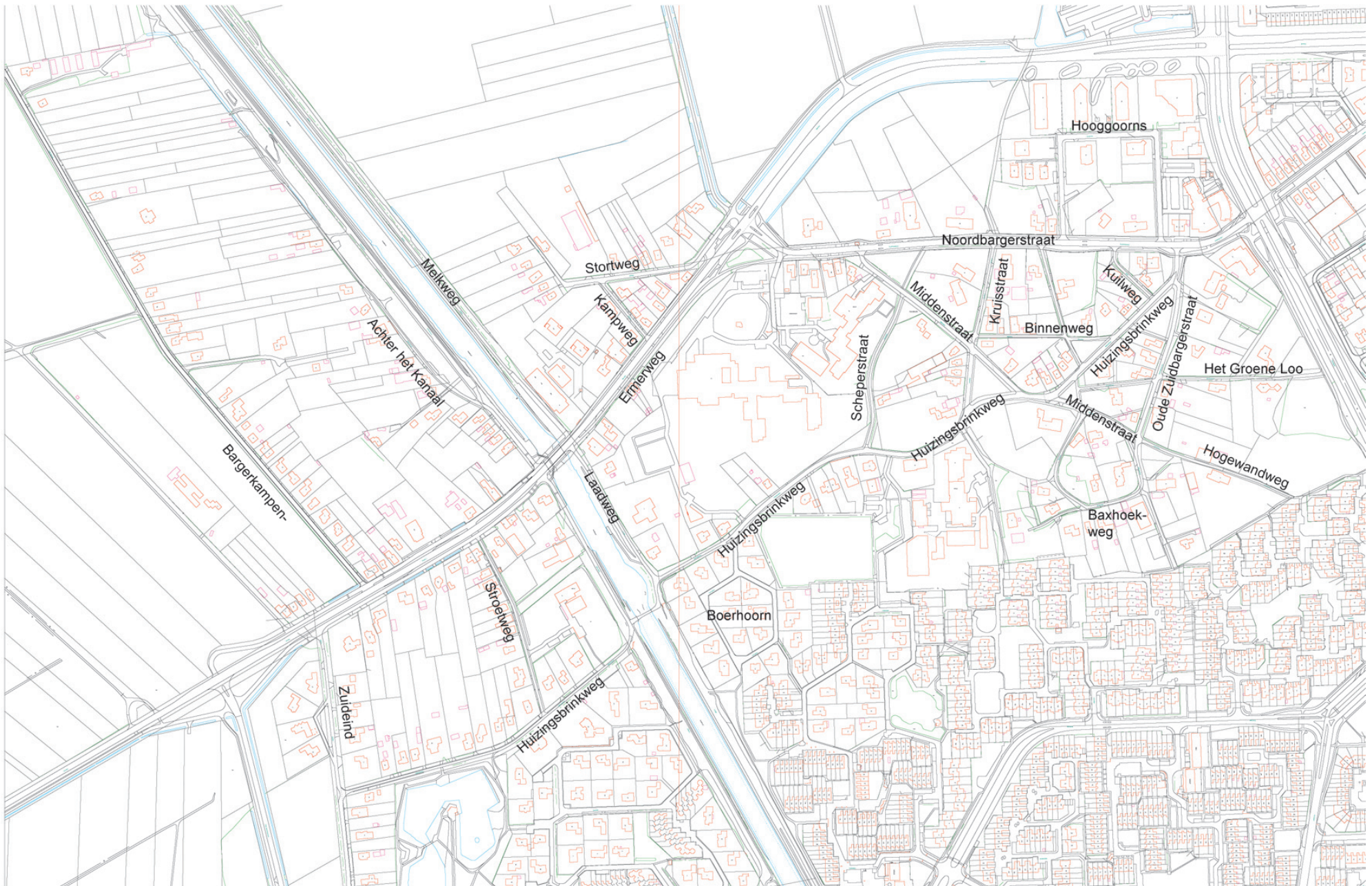
De Huguenin-kaart uit 1819-1829 vermeldt zowel 'Noord Bergen' als 'Zuid Bergen'

Rond 1853 is het Oranjekanaal aan de westkant op de overgang van es naar groenlanden aangelegd. Sinds de aanleg nam ook de bebouwing langs het kanaal toe.

2.3 Noordbarge in de 20^{ste} eeuw

Voor WOII lag Noordbarge tussen de Noordbarger es aan de noordzijde en de Noord- en Zuidbarger es aan de zuidzijde van het dorp. Na de WOII, maar voor in de jaren zeventig van de vorige eeuw traden door stadsuitbreidingen aanzienlijke veranderingen in de omgeving van Noordbarge op. Na WOII is het buurtje Het Hooge Loo aan de oostzijde van Noordbarge gebouwd. Echter door de bouw van de wijk Barger es en de daarmee gepaard gaande aanleg van de Hondsrugweg en de omlegging van de Ermerweg is Noordbarge in de stedelijke omgeving van Emmen komen te liggen.

Straatnamen Noordbarge



3. Ruimtelijke karakteristieken Noordbarge in historisch perspectief

In deze analyse worden de ruimtelijke karakteristieken van Noordbarge beschreven. Ieder karakteristiek c.q. thema wordt apart beschreven en in de cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht verkregen in de huidige en historische ruimtelijke opbouw van Noordbarge. De volgende ruimtelijke thema's komen aan bod:

- Nederzettingstypologie
- Wegenstructuur
- Bebouwingstructuur
- Verkavelingstructuur
- Groenstructuur, inclusief brinken
- Oranjekanaal

3.1 Nederzettingstypologie

Noordbarge is een karakteristiek esdorp, een oorspronkelijk agrarische nederzetting gelegen op de overgang van de lager gelegen beekdalgronden (weiden en hooilanden) en de (hoger gelegen) bouwlanden (essen). De schapen graasden op de heide of op het veen.

De dorpsstructuur heeft oorspronkelijk een los karakter met veel groen. De structuur wordt bepaald door een spinnenwebachtig patroon van wegen. Bochtige wegen en paden lopen van en naar omringende dorpen, de es, het beekdal en de heidevelden.

De bebouwing bestond oorspronkelijk uit boerderijen met bijgebouwen zoals schuren en schaapskooien. Het lijkt alsof de boerderijen willekeurig zijn geplaatst. Latere bebouwing betreft ook burgerbebouwing. In de 20^{ste} eeuw zijn veel boerderijen verbouwd tot woonhuis.

Kenmerkend voor het agrarische esdorp is de aaneenschakeling van grote en kleine ruimten die in gebruik zijn als brink, erf, tuin, kleine akkers en weilandjes. Veelal is er een functionele samenhang

van de verschillende ruimten met de bebouwing. Eén of enkele open ruimten in het dorp worden gebruikt als veeverzamelplaats. Deze ruimte(n) lagen oorspronkelijk aan de rand van het dorp en worden aangeduid met 'brink' (Engels woord voor 'rand'). De brink was oorspronkelijk beplant met eiken, die gebruikt konden worden voor de gebinten van de nieuw te bouwen boerderijen of bijgebouwen. De brink werd eveneens voor andere doeleinden gebruikt, zoals de markt of weiland. Door latere dorpsuitbreidingen zijn veel brinken in het dorp komen te liggen.

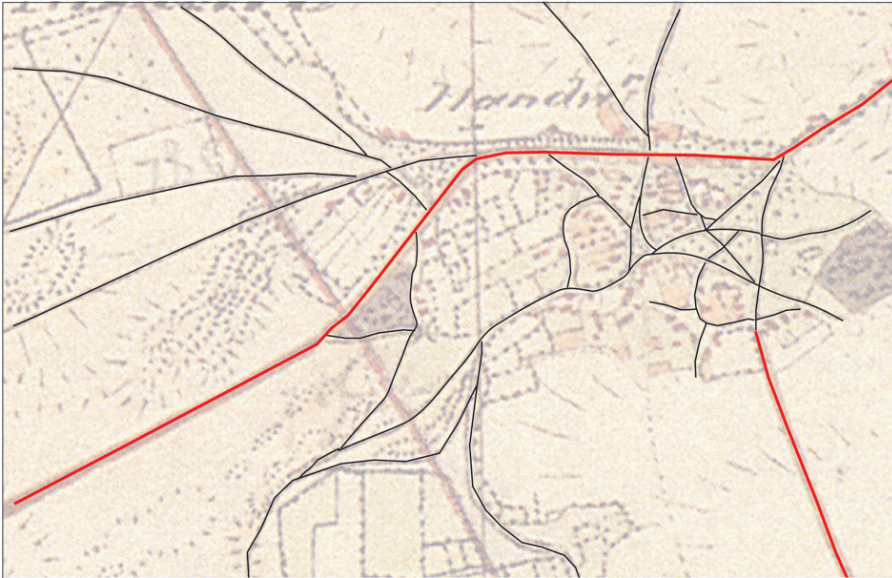
De beplanting op de brinken, op erven, langs perceelsgrenzen en wegen geven het esdorp een groen karakter.

Na 1965 is een groot gedeelte van het landelijke gebied rondom Noordbarge verdwenen door stadsuitbreidingen van Emmen zoals de aanleg van de wijk Bargeres ten zuiden van het dorp. Hoewel Noordbarge al lang onder de Gemeente Emmen valt en door de groei van Emmen omgeven is door stedelijke wijken, heeft Noordbarge nog steeds een aantal ruimtelijke karakteristieken die zo representatief zijn voor een esdorp

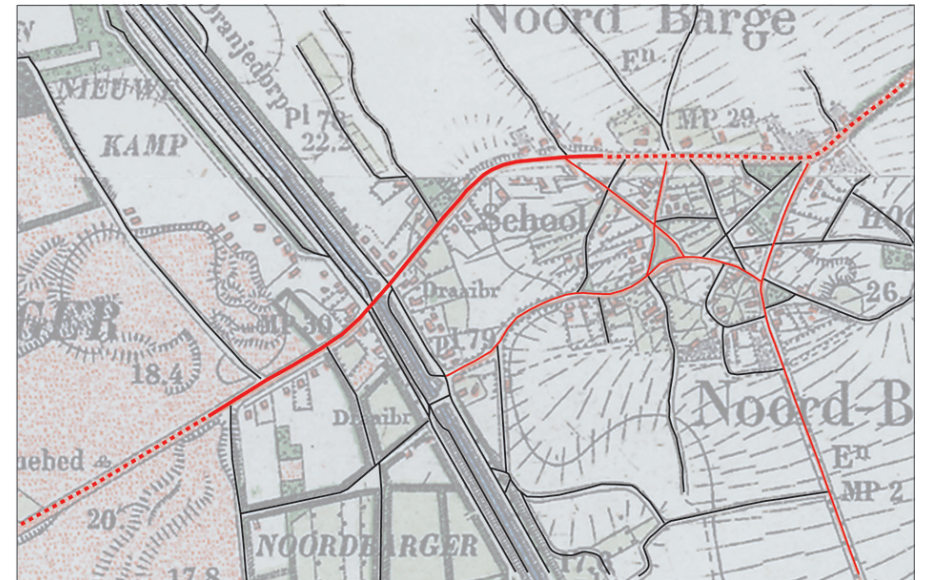


Beplante brink en privegroen zorgen voor groen karakter Noordbarge

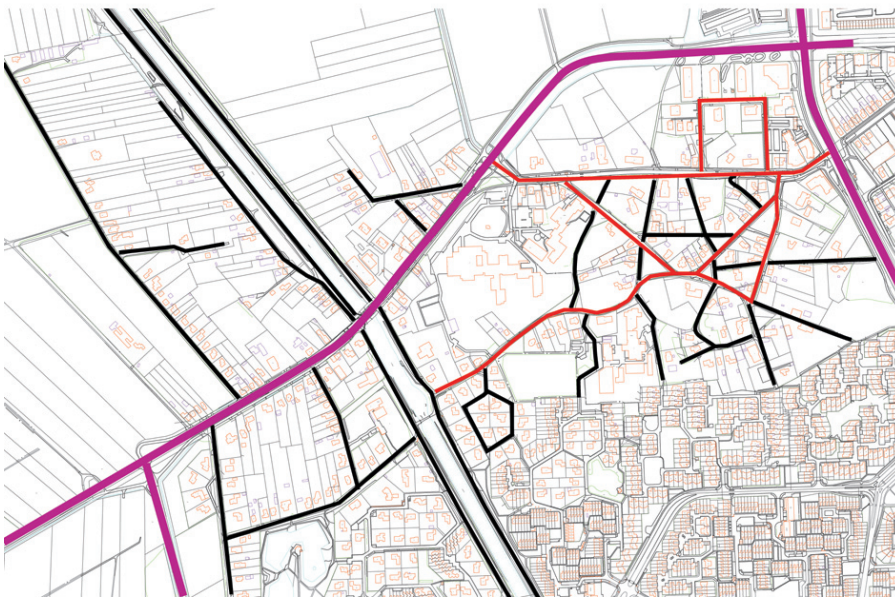
Hierarchie en wegenstructuur



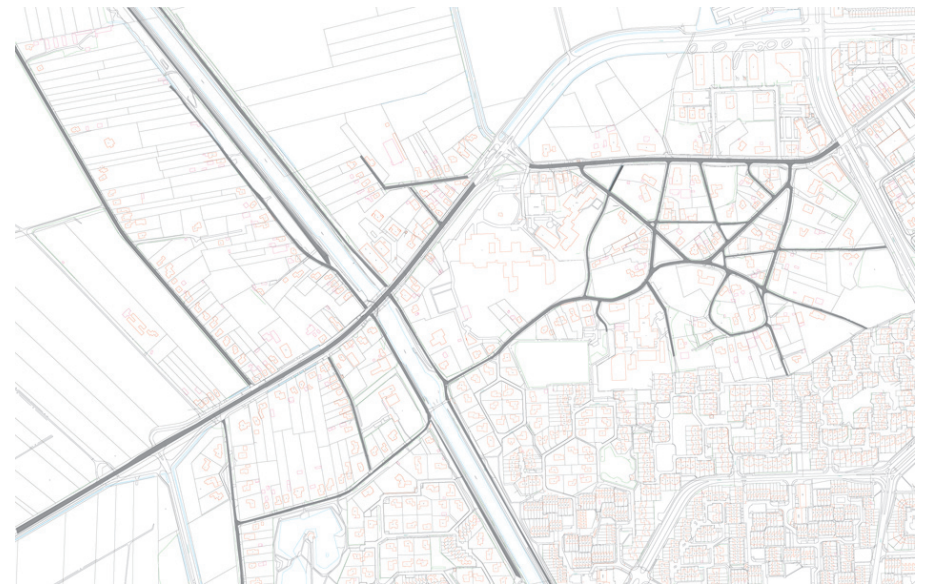
1850; rood = straatwegen, zwart = paden



1908; rode stippellijn = grint- macadam-, of gruisweg, rood = straatwegen, zwart = paden



2005; paars = doorgaande wegen met gescheiden rijbanen, rood = hoofd-ontsluitingswegen, zwart = overige wegen (oranjekanaal; paden)



2005; historische wegen in huidige situatie

3.2 Wegenstructuur

Pas in 1925 heeft de gemeenteraad de wegen en paden in Emmen een naam gegeven. Voorheen werden de kadastrale nummers voor bijvoorbeeld het bezorgen van de post gebruikt.

Historisch kent Noordbarge twee hoofdwegen. De eerste is een oude noord-zuid route die uit de richting van Coevorden kwam, door Noordbarge liep en doorging richting de noordelijk gelegen dorpen op de Hondsrug. Het betreft de huidige Ermerweg die in het dorp overging in de huidige Noordbargerstraat. Deze laatste heeft eerst Zandsteeg geheten. De tweede weg liep richting Zuidbarge. Daar ging het over in een veenpad richting Schoonebeek. Op de kaart van 1850 worden beide als wegen als 'Straatweg' weergegeven, hoewel niet duidelijk is met welk materiaal ze zijn geplaveid.

De kaart van 1900 maakt een onderscheid in het bestratingmateriaal. De Ermerweg is dan vanaf de Sleenerstroom tot het huidige Zuideind weergegeven als 'Grint-, Macadam-, Gruis- en Schelpenweg'. Vanaf Zuideind tot voorbij de Middenstraat is weg als 'Straatweg' weergegeven waarna het weer overgaat in een Grint-, Macadam-, Gruis- en Schelpenweg'. De weg richting Zuidbarger wordt als 'Straatweg met boomen' weergegeven. De Noordbargerstraat is in de periode 1955 – 1965 geherprofileerd in verband met de toenemende verkeersintensiteit. Daarentegen nam de straat in de jaren zeventig weer belangrijkheid sterk af nadat de Hondsrugweg werd aangelegd en de Ermerweg langs de noordkant over de es werd verlegd. De voormalige hoofdweg Zuidbargerstraat richting Zuidbarge is met de aanleg van de wijk Bargereste ten zuiden van Noordbarge geheel verdwenen. Het

restant in Noordbarge nu de Oude Zuidbargerstraat.

Aangezien de meeste paden in Noordbarge oorspronkelijk zandpaden waren, was het relatief gemakkelijk om deze te verleggen of recht te trekken. Een goed voorbeeld is de huidige Oude Zuidbargerstraat. Op de topografische kaart van 1850 is dit nog een slingerend pad door de weilanden. Rond 1900 is de weg rechtgetrokken en bovendien met verharding bestraat. In die tijd lag de aansluiting met de Noordbargerstraat echter nog oostelijker en dichterbij de eerste huizen aan de Oude Zuidbargerstraat. In dezelfde periode dat de Noordbargerstraat is geherprofileerd is de aansluiting met de Oude Zuidbargerstraat westwaarts verschoven en zijn de beide woningen verder van de weg komen te liggen.



Door verplaatsing kruispunt Oude Zuidbargerstraat en Noordbargerstraat zijn huizen verder van de weg komen te liggen



Veldkeien in het midden van de Scheperweg en



.. het weggetje zonder naam herinneren aan vervlogen tijden.



Rechthoekige klinkers; hier Huizingsbrinkweg richting Oranjekanaal



Huidige situatie Noordbargerstraat; asfalt en losliggende voetpaden

Ook zijn er meerdere paden in de loop der tijd al dan niet gedeeltelijk verdwenen. Zo liepen er vanaf de Kampweg en Stortweg in 1850 enkele veldpaden richting het Barger Oude en Nieuwe Kamp en het Noord- en Zuidbarger Veld. Zowel de Kampweg als Stortweg zijn nog restanten uit die tijd. Het Oranjekanaal, aangelegd rond 1853 – 1855, heeft deze doorgaande structuren doorsneden. Daarnaast zijn er enkele paden die over de weilanden ten oosten van de Huizingsbrinkweg liepen verdwenen. Datzelfde geldt ook voor de voormalige Kerkweg die oorspronkelijk richting es liep. Het verleggen en verdwijnen van paden heeft vooral plaatsgevonden in de periode 1850 – 1900. Na 1900 is het wegenpatroon in Noordbarge zelf vrijwel ongewijzigd gebleven. Alleen de brink bij de kruising Middenstraat – Huizingsbrinkweg is kleiner geworden en is de al eerder genoemde aansluiting op de Noordbargerstraat verlegd. In tegenstelling tot het dorp zelf, is het wegennet buiten Noordbarge aanzienlijk gewijzigd door stadsuitbreidingen van Emmen. Deze

stadsuitbreidingen hebben er ook toe geleid dat de Hooggoorns, de straat die het kantorengedeeftje ten noorden van de Noordbargerstraat ontsluit, is aangelegd.

Op de topografische kaart van 1900 wordt een stoomtram weergegeven. Die liep naast de Ermerweg en Noordbargerstraat richting Emmen en Weerdinge. Deze is in 1955 weer van de kaart verdwenen.

Bestratingsmateriaal

Naast de Ermerweg en Noordbargerstraat, die ook al in 1850 waren bestraat, waren in 1900 de huidige Oude Zuidbargerstraat, de Middenstraat, de Kruisstraat en de Huizingsbrinkweg vanaf de kruising Middenstraat tot het Oranjekanaal bestraat. Na 1900 zijn ook de andere wegen in Noordbarge bestraat. In de loop der tijd is veel verhardingsmateriaal veranderd. Zo was de Huizingsbrinkweg in de jaren '50 nog bestraat met 'kinderkopjes' (bron: Historische Vereniging Emmen). Tegenwoordig zijn

dat rechthoekige klinkers.

Op dit moment zijn de Scheperweg, de Binnenweg, de Kuilweg en het weggetje zonder naam ten zuiden van de Noordbargerstraat bestraat met veldkeien met aan beide zijden een goot van rechthoekige klinkers in halfsteensverband. Dit bestratingmateriaal doet nog denken aan vervlogen tijden. De meeste andere wegen zijn beklinkerd met rechthoekige straatstenen in keperverband met, haaks op de weg, aan beide zijden een goot van rechthoekige klinkers in halfsteensverband. Alleen de Noordbargerstraat en Ermerweg zijn geasfalteerd.

De Noordbargerstraat en Ermerweg zijn ook de enige wegen die betegelde stoepen kennen. Verder is overal sprake van een groene grasberm. Het ontbreken van een stoep zorgt ervoor dat er geen sprake is van een harde overgang tussen de weg en de percelen met bebouwing.

Bebouwingstructuur in 1832, 1880 en 2010. Het zwarte kader is voor alle drie de kaarten hetzelfde.

1832



1880



2010



3.3 Bebouwingstructuur

Karakteristiek voor (voormalige) esdorpen als Noordbarge is de losse bebouwingstructuur met kleine en grote open ruimten tussen de bebouwing. Er is sprake van verspringende rooilijnen en een grote variatie in positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en in nokrichtingen. Het lijkt wel of de gebouwen achterloos over het terrein zijn gestrooid. De eerste kadastrale kaart van Noordbarge uit 1832 geeft een goed beeld van het losse karakter. Het losse karakter zorgt er bovendien voor dat er een grote ruimtelijke variatie bestaat met kleine en grotere ruimten en lange maar ook korte zichtlijnen. Voor degene die het dorp niet kennen is het moeilijk om het kavel- en wegenpatroon te herkennen (zie tekening bebouwingstructuur 1832).

Op de tekening van 1832 is alleen de bebouwing ten oosten van het Oranjekanaal weergegeven. Dit betreft het dorp op de kadastrale kaart Emmen Sectie D, blad 7. Er bestaan geen aansluitende kaarten van 1832 van het gebied bij het Oranjekanaal omdat de kaarten van 1832 (blad 9 en 12) zijn hermeten en veranderd. Er bestaan alleen herziene kaarten uit 1862 waarbij de verkaveling en mogelijke bebouwing direct aan de oostzijde van het kanaal is niet op de kaartbladen getekend. De kaartbladen zijn waarschijnlijk ook herzien. Het gevolg is dat de kaartbladen nummer 7 en 9 c.q. 12 niet op elkaar aansluiten.

Op de kaartbladen uit 1862 staan aan de westzijde van het Oranjekanaal enkele behuizingen. Ten zuiden van de Ermerweg slecht één op de hoek van het Oranjekanaal en zes ten noorden van de Ermerweg.

De bebouwing in Noordbarge zelf heeft gegeven de agrarische grondslag, een relatief grote omvang. Het zijn voornamelijk boerderijen met al dan niet een schuur.

Van de verschillende boerderijtypen die Drenthe kent

is het oudste type te vinden in Noordbarge. Dit type is het hallenhuis, ook wel de Saksische boerderij genoemd.



Hallenhuis met aangebouwde schaapskooi te Orvelte

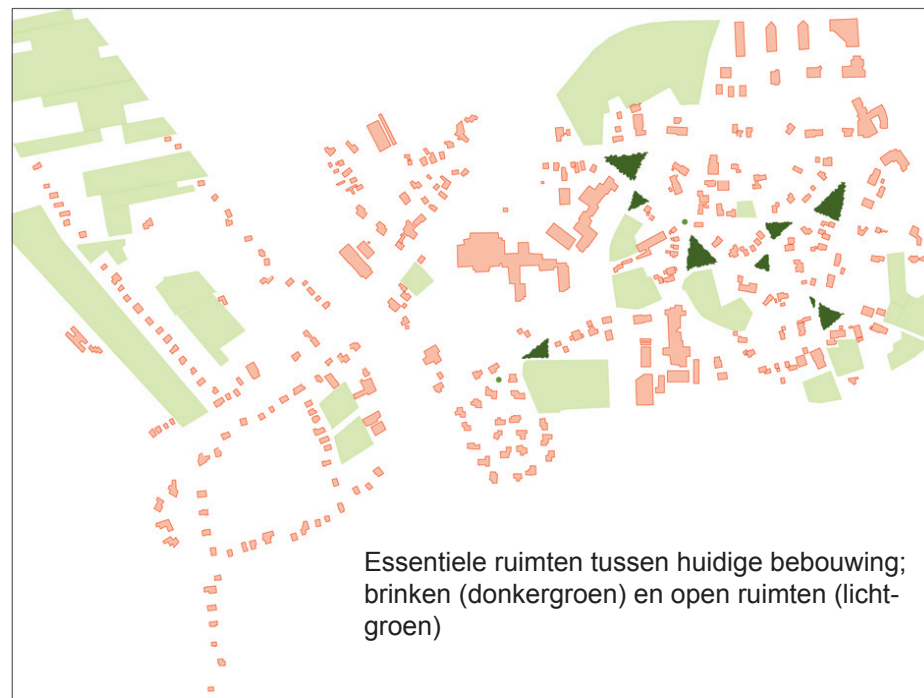
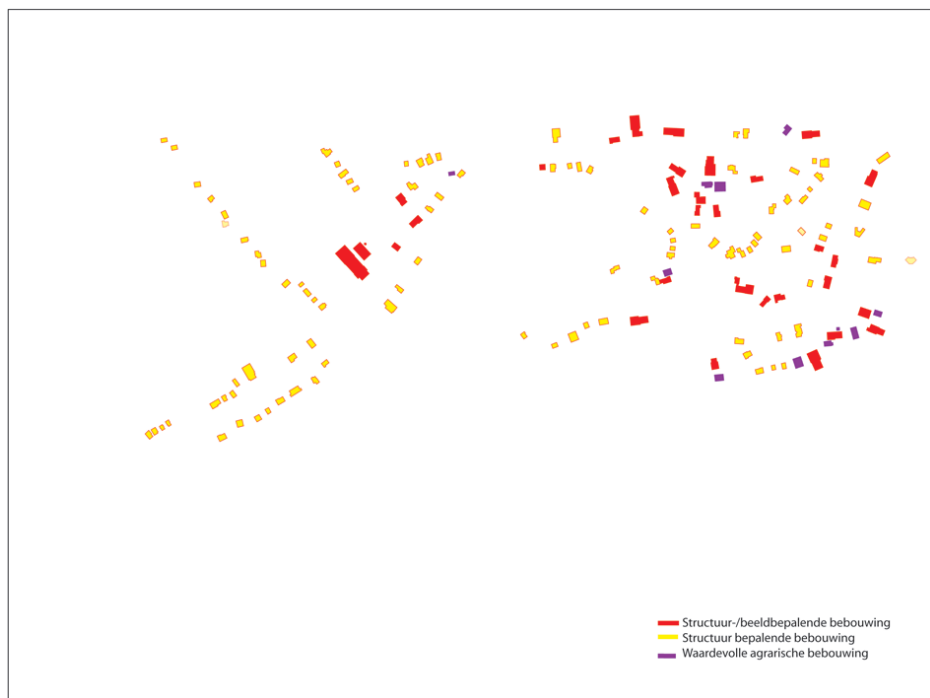
Het basissenmerk van het hallenhuis is de centrale plaats van de deel. Deze ligt in de middenbeuk tussen de stallen, in dezelfde richting als de nok. Boven de deel is een slietenzolder die rust op een ankergebint. Er is sprake van een lage gootlijn en grote dakvlakken van riet (vroeger stro). Historisch ligt de baanderdeur richting de weg. Zo kon de boer immers gemakkelijk met het vee en materiaal naar het land. Omdat de baanderdeuren vaak even hoog waren als het gebint, werden ze vaak 'teruggeplaatst' in het dak. Links en rechts van de deuren ontstonden zo kleine ruimten die bijvoorbeeld als gereedschapopslag werd gebruikt. De achterbaander (verspringing in de smalle zijde) is bij de meeste boerderijen op de kadastrale kaart van 1832 nog goed herkenbaar. Als de bedrijfsvoering dat vereiste werden de opstallen uitgebreid. Soms met een losse schuur die diende als paardenstal of schaapskooi.

Soms werd de schuur aan de achterkant van de boerderij gekoppeld. Een aantal boerderijen in Noordbarge hadden een dergelijke 'gekoppelde' stal (zie tekening). Oorspronkelijk bestond het woongedeelte slecht uit een open plaats met een lemen vloer rond de haard en is de verbinding tussen het woon- en stalgedeelte open. In de loop van de 18^e en 19^e werd het woonhuis meer en meer afgescheiden van de stal en kwam er een aparte kamer en opkamer.

De kadastrale kaart van 1880 geeft situatie weer na de verdeling van de gemeenschappelijke markegronden en na de aanleg van het Oranjekanaal. Noordbarge zelf is dan fors uitgebreid. Omdat de kaartbladen sluiten uit 1880 op elkaar aansluiten is daarnaast de behuizing bij het Oranjekanaal in de tekening is opgenomen. Ondanks de toename van de bebouwing in het dorp zelf is het losse karakter van de bebouwingstructuur nog steeds aanwezig. Ook de nieuwe bebouwing kent verschillende nokrichtingen en verspringende rooilijnen. In tegenstelling tot 1832 zijn er op de kadastrale kaart van 1880 wel min of meer lijnvormige structuren te herkennen. Dit geldt vooral voor de dorpsuitbreidingen langs de Noordbargerstraat en de Oude Zuidbargerstraat. Ook de bebouwingstructuur bij het Oranjekanaal is meer lijnvormig.

De kaart van 1880 laat ook meer gebouwen van kleinere omvang zien. Dat geldt zowel bij de bestaande bebouwing (schuren bijgebouwd) als nieuwe bebouwing. Ook lijkt het dat er enkele boerderijen zijn verbouwd c.q. vervangen.

Na 1900 zijn een drietal ontwikkelingen in de bebouwingstructuur van belang. De eerste ontwikkeling betreft de bebouwingstructuur van het oorspronkelijke esdorp. Deze ontwikkeling hangt



Essentiële open ruimten in Noordborge



Karakteristieke bebouwingstructuur met verschillende nokrichtingen

nauw samen met het verdwijnen van agrarische functie in de loop van de vorige eeuw. In de eerste helft van de vorige eeuw kwamen er nog boerderijen bij. Zo is de 'Cloeckshof' gelegen aan de Noordbargerstraat 88 in 1901 gebouwd en in 1916 uitgebreid met een vierkante uitbouw.

Met het verdwijnen van de agrarische functie, is ook het aantal boerderijen afgenomen. Hiervoor is veelal burgerbebouwing met een kleinere korrel in de plaats gekomen. Voorbeelden zijn burgerwoningen langs de Huizingsbrinkstraat en de Kruisstraat. Daarnaast zijn er percelen en ruimten die voorheen dienst deden als akker of weilandje in de loop der tijd bebouwd met voornamelijk burgerwoningen. Tenslotte heeft het verdwijnen van de agrarische functie ertoe geleid dat boerderijen zijn heringericht tot woning. In dat geval zijn de oorspronkelijke contouren, omvang en nokrichting van het gebouw vaak wel bewaard

gebleven. Ondanks al deze veranderingen is de losse bebouwingsstructuur met een grote variatie in rooilijnen en nokrichtingen in het oudste deel van Noordbarge tot op de dag van vandaag nog herkenbaar.

De tweede belangrijke ontwikkeling vond plaats aan de randen c.q. open ruimten direct grenzend aan het oorspronkelijke esdorp. De aanleg van scholen en de gebouwen van het Wachtstorengenootschap in de periode 1975 – 1985 heeft ertoe geleid dat er gebouwen met schaal zijn geïntroduceerd die aanzienlijk groter was dan die van dorp. Hier zijn dan ook vrijwel alle karakteristieken van het voormalige esdorp verdwenen.

De derde ontwikkeling betreft groei aan de west- en noordzijde buiten het oorspronkelijke dorp. De bebouwingsstructuur wijkt hier (sterk) af van die van het esdorp. Aan de westzijde van het Oranjekanaal ontstonden lijn- c.q. lintvormige

bebouwingsstructuren die vergelijkbaar zijn met een wegdorp van een veldontginning zoals bijvoorbeeld Barger Oosterveld. De linten langs Achter het Kanaal en de Ermerweg, beide ontstaan in de 19^e eeuw, kennen een relatief los karakter met verspringende rooilijnen. Dat geldt niet voor de linten ontstaan in de 20^{ste} eeuw zoals die langs de Bargerkampenweg. De woningen staan hier min of meer in dezelfde rooilijn. De bebouwingsstructuur van het buurtje langs de Boerhoorn aan de oostzijde van het Oranjekanaal sluit aan bij de stedelijke woonerfstructuur van de wijk Barger es en niet bij die van een es- of wegdorp. Aan de noordzijde van Noordbarge is als gevolg van stadsuitbreidingen het kantorenparkje Hooggoorns gebouwd. Zowel de bebouwingsstructuur als de grote korrel staat los van het oorspronkelijke dorp. Deze drie ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat in bepaalde delen van Noordbarge de cultuurhistorische bebouwingsstructuur en beeld nog goed herkenbaar is en in andere delen gedeeltelijk of niet.



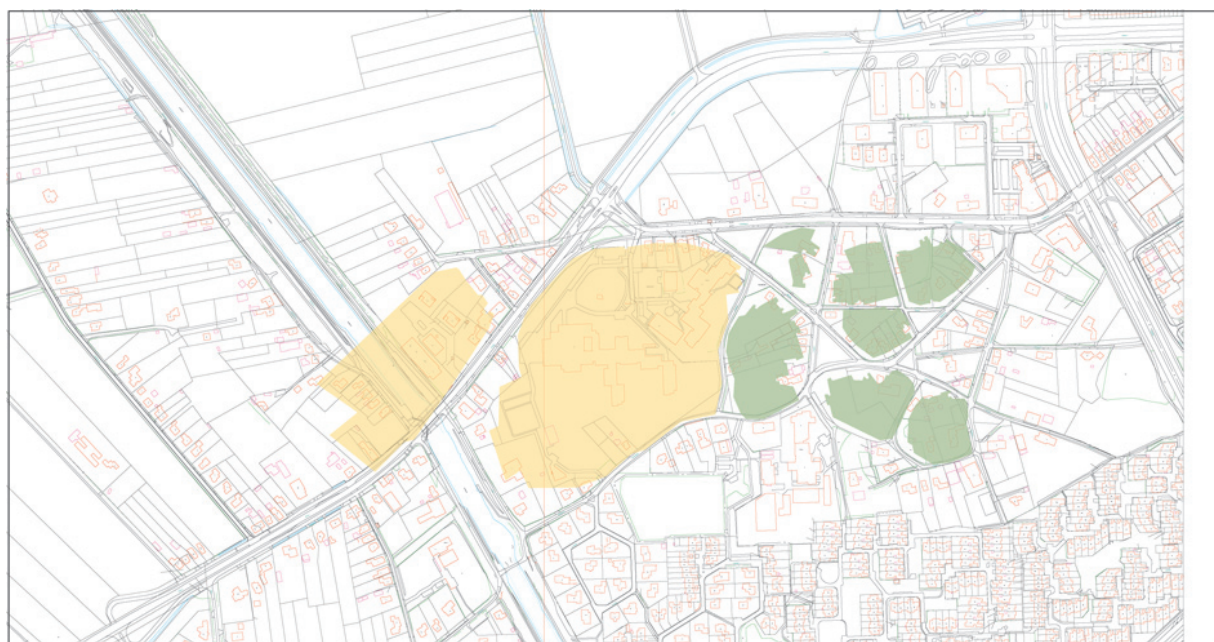
Rechts de Cloeckshof uit 1901, links boerderij van eerdere datum



Boerderij in gebruik als woonhuis



Verkavelingstructuur 1832 Noordbarge



3.4 Verkavelingstructuur

De kadastrale kaarten uit 1832 en 1880 geven een beeld van de historische ontwikkeling van de verkavelingstructuren in en om Noordbarger. In deze periode vonden ook een aantal belangrijke gebeurtenissen plaats, te weten de verdeling van de gemeenschappelijke markegronden en de aanleg van het Oranjekanaal.

De kadastrale kaart van 1832 geeft de verkavelingstructuur weer voordat de gemeenschappelijke gronden van de boermarken waren verdeeld. Zo geeft de tekening van 1832 aan de oostzijde van het dorp een groot niet verkaveld gebied weer. Dit zijn de onverdeelde, gemeenschappelijke gronden die in 1832 dan ook in eigendom waren van 'Boerte Noordbergen' (Bron: Historische Vereniging Emmen)

Kadastrale kaarten geven alleen perceelsgrenzen en bebouwing aan en geen topografische gegevens zoals het landgebruik. De topografische kaart van 1850 laat zien dat de gemeenschappelijke gronden aan de oostzijde in gebruik waren als weiland en een stukje bos.

Ook in het dorp zijn er meerdere kleinere en grotere niet verkavelde ruimten (brinken). In deze ruimten hebben (zand)paden gelegen die op de kaart niet begrensd zijn weergegeven. Ook staat midden in het dorp de school als klein vierkant blokje in een dergelijke niet verkavelde ruimte.

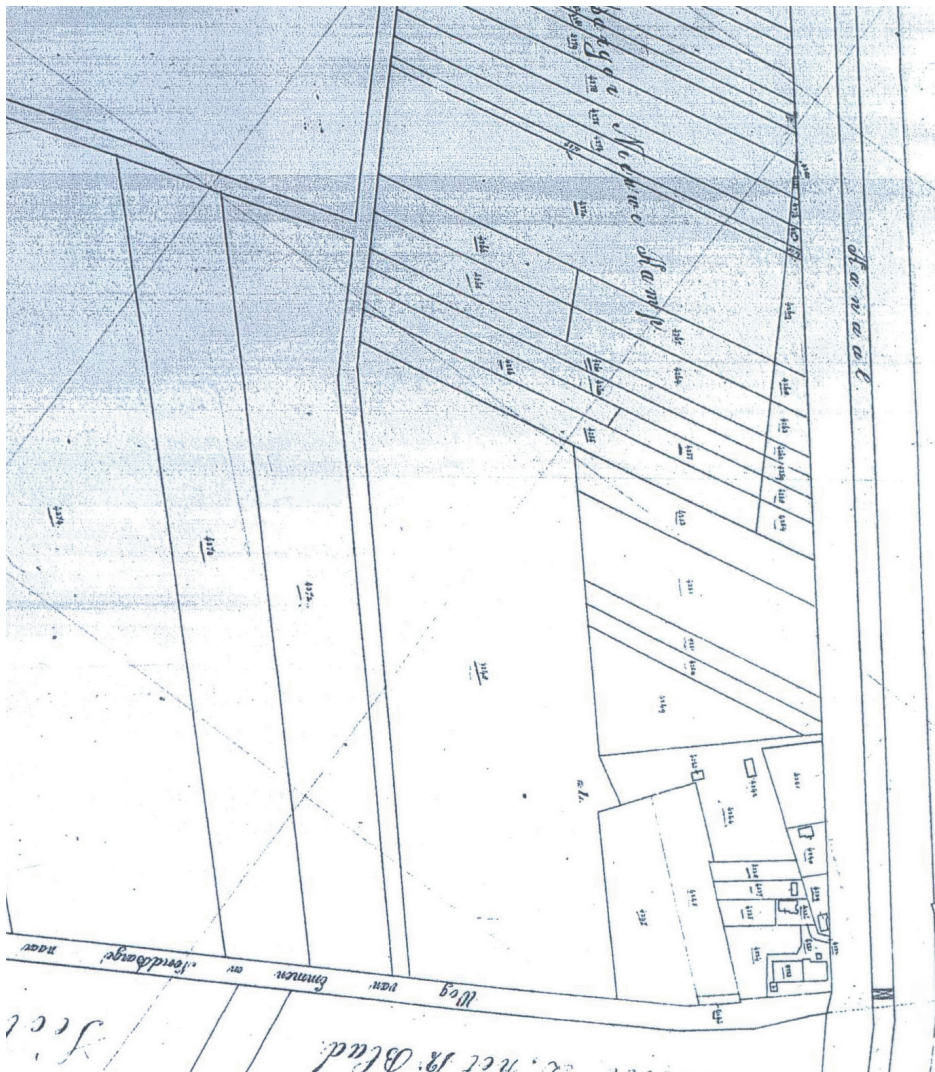
Karakteristiek voor de verkavelingstructuur in het dorp is de 'clustering' van percelen bij de (agrarische) bebouwing. Deze clusters staan als het ware 'los' in gemeenschappelijke ruimten. De kadastrale kaart van 1832 geeft zeven kleine clusters percelen en twee grote weer (zie tekening).

Voor de structuur van de zeven kleine clusters is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Voor de twee grote clusters is dit minder of niet meer het geval. Zo is de historische verkavelingstructuur op het terrein van het Wachtorengenootschap verdwenen. Enkele percelen grenzend aan dit terrein zijn nog restanten uit die tijd. De zuidkant van het dorp bestaat uit een aaneenschakeling van blok- c.q. rechthoekige percelen met aanpalende (agrarische) bebouwing. Zuidelijker gaat het patroon over in smalle strookverkaveling van de Noord- en Zuidbarger es.

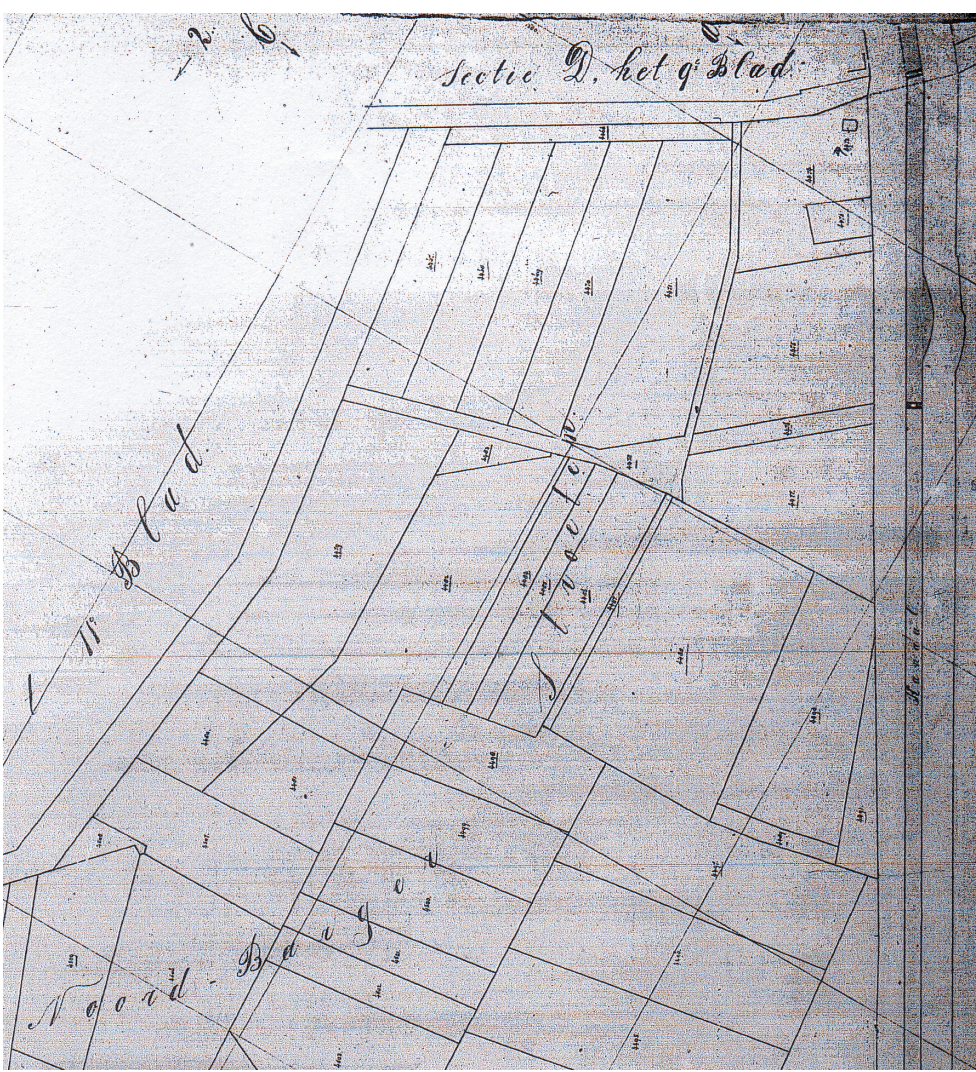
Kenmerkend voor de verkavelingstructuur is ook de begrenzing van de percelen. De kavelgrens ligt namelijk strak om de bebouwing. Dit betekent dat de bebouwing direct aan de openbare ruimte lag. De openbare ruimte was in die tijd dan ook minder rechtlijnig begrensd dan tegenwoordig het geval is. De grotere openbare ruimtes, gecombineerd met al dan niet bebouwde percelen en akkertjes of weilanden zorgden voor een losse dorpsstructuur met een aaneenschakeling van grote en kleine open ruimtes en veel doorzichten.



Verkavelingstructuur 1880 inclusief omgeving Oranjekanaal



Kadastrale kaart 1862 ten westen Oranjekanaal en ten noorden Ermerweg



Kadastrale kaart 1862 ten westen Oranjekanaal en ten zuiden Ermerweg

Op de tekening van 1832 is alleen de bebouwing en verkaveling van het dorp zelf weergegeven. Omdat de kadastrale kaarten uit 1832 van de omgeving van het huidige Oranjekanaal niet meer bestaan worden hier de herziene kadastrale kaarten uit 1862 apart weergegeven. Het kanaal was op dat moment inmiddels aangelegd.

Direct aan de westzijde van het Oranjekanaal lagen ten noorden van de Ermerweg de gronden van de kamponginning Het Noordbarger Oude en Nieuwe Kamp. De kadastrale kaart uit 1832 geeft de smalle strookverkaveling van het Noordbarger Oude en Nieuwe Kamp weer. Deze verkavelingstructuur is tot op de dag van vandaag nog zeer goed herkenbaar is. Dergelijke smalle stroken zijn karakteristiek voor de verkaveling nadat de keerploeg in de middeleeuwen was geïntroduceerd. Ten zuiden van deze strookverkaveling lag een groot rechthoekig,



niet verkaveld perceel. Zowel de topografische kaart van 1850 als 1900 geeft aan dat dit gebied tussen de Ermerweg en het Noordbarger Oude en Nieuwe kamp een geaccidenteerd terrein is.

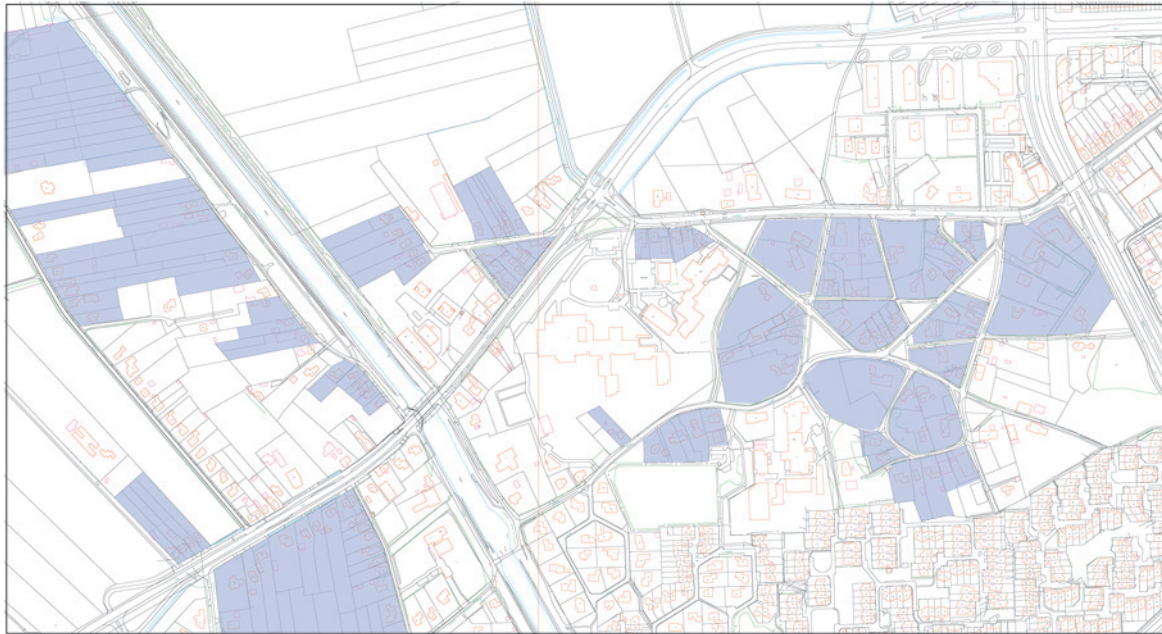
Het betreft hier een stuifzand gebiedje. Dergelijke stuifzanden zijn ontstaan door overbeweiding, waarbij schapen de heidevelden zodanig hadden kaalgevreten dat deze arme zandgronden gingen verstuiven. In tegenstelling tot de smalle stroken bouwland en weides waren deze gronden te schraal om in te richten als landbouwgrond. Tussen het stuifzandgebiedje en het Oranjekanaal waren enkel woningen te vinden. De verkaveling in dit deel had verschillende richtingen, deels schuin op het Oranjekanaal, deels gericht op de Ermerweg. In de loop der tijd is het geaccidenteerde terrein geëgaliseerd en geleidelijk verkaveld en bebouwd.



Ten zuiden van de Ermerweg was de (brede) strookverkaveling gericht op de weg. Ten zuiden van de Huizingsbrinkweg lagen de onbebouwde weidegronden van de Noordbarger Stroeten met een blok- en strookvormige verkavelingstructuur. Tot in de jaren '50 – 60 was deze verkavelingstructuur nog min of meer gaaf aanwezig. De wijk Barger es is in de jaren '70 volgens eigen verkavelingsprincipes gebouwd zodat de voormalige verkavelingstructuur is verdwenen.

In de periode 1832 – 1880 veranderde er veel. De markewet van 1886 gebod dat de gemeenschappelijke markegronden dienden te worden verdeeld. Veel markes, waaronder de marke van Noord- en Zuidbarger, gingen al eerder over tot verdeling van de grond. De kadastrale kaart van 1880 geeft een goed beeld van het effect van de verdeling op de inrichting van het dorp. Bovendien had de aanleg van het Oranjekanaal (periode 1853 – 1855) ook effect op de verkaveling en inrichting van het dorp. Aangezien de kaartbladen van het dorp en de omgeving van het Oranjekanaal uit 1880 wel op elkaar aansluiten is alles in één tekening weergegeven.

In de periode 1832 – 1880 is behuizing opgericht op voorheen onbebouwde percelen. Dit geldt vooral voor de noordzijde van de Noordbargerstraat. Hier zijn ook enkele percelen die in 1832 nog relatief groot waren gesplitst, soms tot vrij kleine 'huis'kavels. Aan de westzijde van het dorp is de inrichting van de twee grote 'losse' clusters percelen uit 1832 gewijzigd. Zo is de gemeenschappelijke driehoekige ruimte tussen de huidige Ermerweg, Kampweg en Stortweg in een drietal percelen opgedeeld. Bijzonder is de smalle strookverkaveling ten oosten van de es en ten noorden huidige Stortweg. Dit gebiedje wordt op de kadastrale kaart Barger Kleine Kamp genoemd. Er is geen kaart uit 1832 van dit gebiedje. Het is



Gebieden waar cultuurhistorische verkavelingstructuur nog herkenbaar is



Historische verkavelingstructuur in combinatie met bebouwing leidt tot.....



....karakteristieke doorzichten en essentiële open ruimten

echter goed mogelijk dat het Barger Kleine Kamp er wel was. Een dergelijke smalle strookverkaveling stamt eerder uit periodes voor de 19^e eeuw.

De verdeling van de gronden kan ertoe hebben geleid dat de twee kleine clusters ten zuiden van de Noordbargerstraat er enkele percelen bij gekregen. In 1832 waren dit nog onverdeelde gronden. Beide zijn in 1880 nog steeds 'losse' clusters. Datzelfde geldt voor de andere vijf kleine clusters, hoewel ook hier her en der kleine wijzigingen in de perceelsgrenzen hebben plaatsgevonden.

De, tot 2004 in particuliere handen zijnde, Huizingsbrink staat voor het eerst als kavel op de kaart van 1880. De brink is in 1879 beplant (Bron: Historische Vereniging Emmen). De topografische kaart van 1900 laat dan ook een beplante brink zien. Ook het 'driehoekje' tussen de Noordbargerstraat,

Kuilweg en Huizingsbrinkweg wordt op deze kaart als beplant met bomen weergegeven.

Ook is op de verdeelde percelen langs de huidige Oude Zuidbargerstraat behuizing opgericht.

Daarentegen is in 1880 de ruimte waar al in 1832 het schooltje stond, nog steeds niet als kavel weergegeven.

Tenslotte is de verkavelingstructuur ten westen van het Oranjekanaal in de periode 1862 en 1880 vrijwel ongewijzigd gebleven; enkele kavels en dan met name weidegronden van de Noordbarger Stroeten zijn samengevoegd. Andere, en dan met name waar (later) bebouwing is opgericht, zijn smaller c.q. kleiner geworden.

De belangrijkste veranderingen in de 20^{ste} eeuw in de verkavelingstructuur hebben plaatsgevonden in de periode 1975 – 1985 als

gevolg van de bouw van scholen en gebouwen van het wachttorengenootschap. Hierdoor is de oorspronkelijke kavelstructuur vrijwel niet meer herkenbaar. Langs de Noordbargerstraat, Ermerweg en Huizingsbrinkweg zijn slechts nog enkele restanten te vinden van de oude kavelstructuur van het gebied waar nu het Wachttorengenootschap is gevestigd.

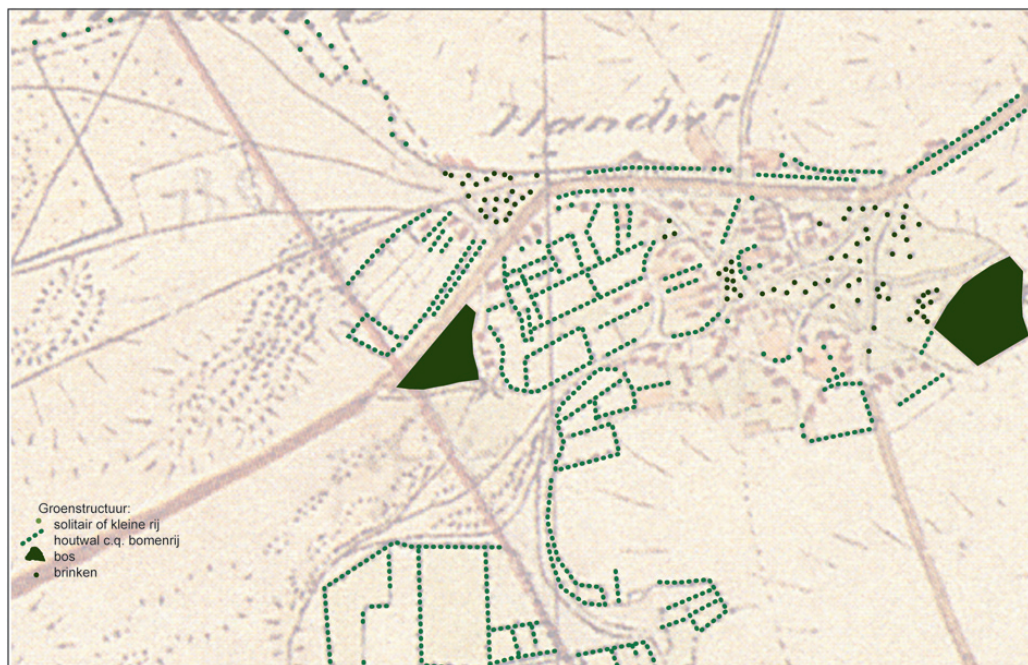
Het buurtje aan de Boerhoorn, dat in de periode 1975 – 1985 is aangelegd, heeft een eigen kavelstructuur die meer aansluit bij de aanpalende wijk Barger. Ook bij de aanleg van Barger in de jaren '70 zijn eigen kavelprincipes gehanteerd en is de kavelstructuur van de voormalige Noord- en Zuidbarger es verdwenen. Datzelfde geldt voor het kantorenparkje, Hooggoorns, ten noorden van de Noordbargerstraat.



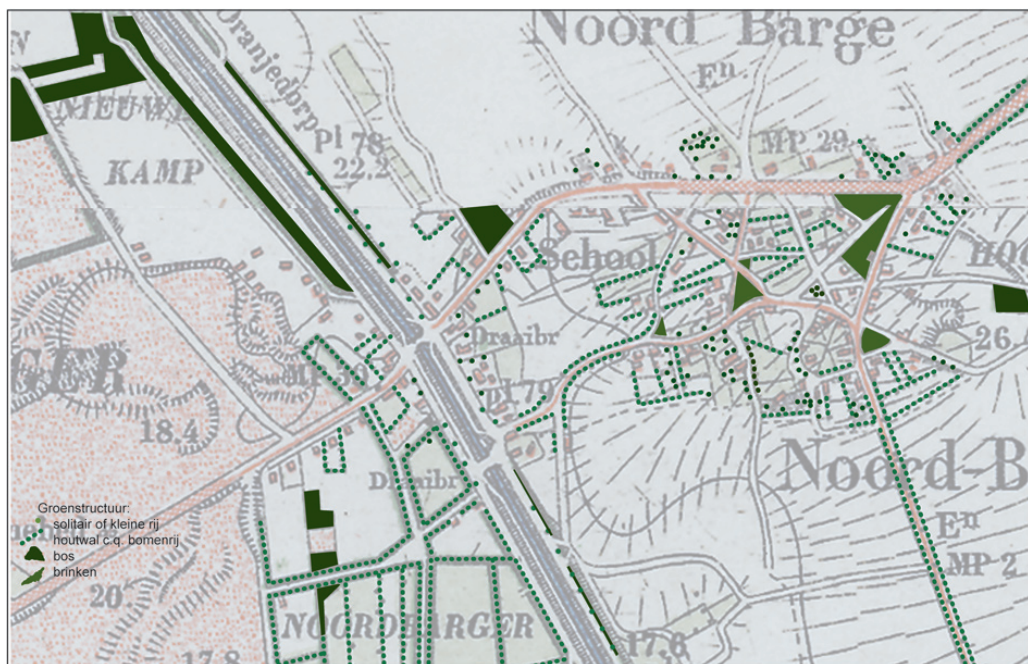
Driehoekige kavelstructuur Huizingsbrink tot op de dag vandaag herkenbaar



Boerhoorn; buurtje met erf-kavelstructuur aanpalende wijk Barger



Groenstructuur 1850



Groenstructuur rond 1900

3.5 Groenstructuur

Noordbarge kent een aantal cultuurhistorische groenstructuren die onlosmakend verbonden zijn met het agrarische verleden van het esdorp en die tot op de dag vandaag beeldbepalend zijn voor Noordbarge. Het betreft de met bomen beplante brinken, de (restanten van) houtwallen c.q. bomenrijen en de aanwezigheid van solitaire, vaak privé, bomen. Hoewel niet verbonden met het esdorp is de beplantingsstructuur langs het Oranjekanaal beeldbepalend. Bovendien refereert het aan het veenverleden van de marke van Noord- en Zuidbarge. Omdat de kadastrale kaarten alleen inzicht geven in de verkaveling- en bebouwingsstructuur is voor de analyse van de groenstructuren gebruik gemaakt van topografische kaarten.

3.5.1 Brinken Noordbarge

Noordbarge kende elf en kent nog steeds negen brinken c.q. grotere en kleinere met bomen beplante driehoekige ruimten. Twee van deze brinken zijn na 1850 verdwenen. Het betreft de driehoekige brink tussen de huidige Stortweg, Kampweg en Ermerweg, waarvan het driehoekspatroon nog min of meer herkenbaar is op de huidige topografische kaart. Deze brink is in de loop der tijd volledig bebouwd. De tweede verdwenen brink betreft de driehoekige ruimte met bomen ten zuiden van de Ermerweg ter hoogte van het Oranjekanaal. Waarschijnlijk is deze verdwenen bij de aanleg van het Oranjekanaal (rond 1853). Het kanaal loopt er namelijk dwars over de voormalige brink.

Ten oosten van het dorp lagen in 1832 de al eerder genoemde gemeenschappelijke gronden.

De topografische kaart van 1850 laat zien dat hier sprake was van een aaneenschakeling van ruimten doorsneden door paden. Enkele van deze ruimten waren beplant met bomen en (gedeeltelijk) in gebruik zijn als weiland. De kaart vermeldt ook een steenoven en een perceel bos. Na de verdeling van de gemeenschappelijke gronden was één van de ruimtes was een in particulier bezit zijnde brink, enwel een brink voor de boerderij van de familie Huizing. De heer Hendrik Huizing was wethouder en lid van de provinciale Staten (bron: Historische Vereniging Emmen). De brink is in 1879 beplant met bomen. In 1919 zijn deze vervangen door jonge bomen. De brink is in particulier eigendom gebleven tot 13 juni 2004, de datum waarop het voor een symbolisch bedrag is overgedragen aan de gemeente. Tot op de dag van vandaag is deze brink een beeldbepalende entree van Noordbarge.



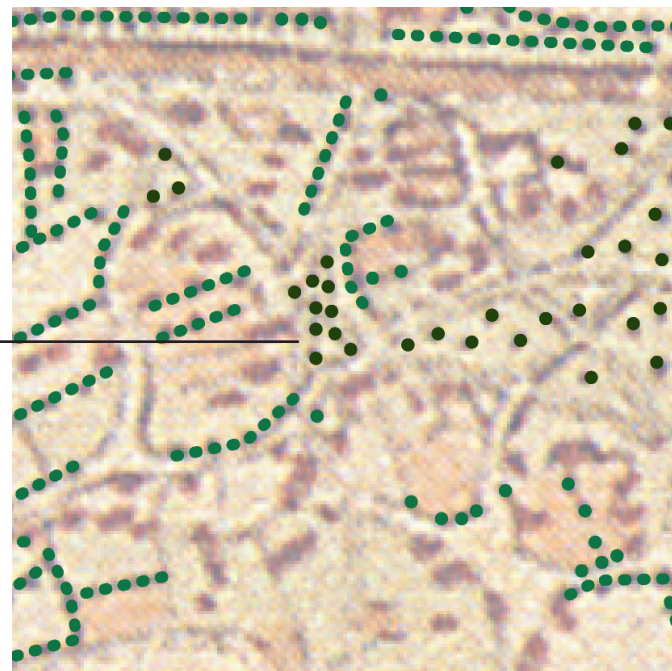
Huidige met bomen beplante driehoekige ruimten (brinken)



Brink op kruising Middenstraat en Huizingsbrinkweg



Schooltje in een met bo-
men beplante ruimte



Huidige situatie



Op de, in de loop der tijd kleiner geworden, brink bij de kruising Huizingsbrinkweg en Middenstraat zijn in de 1^e helft van de 20^{ste} eeuw bomen aangeplant. De topografische kaart van 1935 vermeldt voor het eerst bomen. Deze zijn inmiddels vervangen door jongere.

De brink waar volgens de kadastrale kaart uit 1832 een schooltje staat, wordt op de topografische kaart van 1850 als een met bomen omzoomde brink weergegeven. Omdat kadastrale kaarten geen beplanting vermelden aangeduid kan alleen op basis van de topografische kaart worden geconcludeerd dat het schooltje waarschijnlijk in een met bomen omzoomde ruimte stond.

Op de kaart van 1850 staat in het gebied ten oosten van de Huizingsbrinkweg ook een bosje weergegeven. Dit gebiedje wordt op andere kaarten ook wel aangeduid met 't Hooze Loo (zie kaart 1867). Het woord Loo betekent bos en dat zou de aanwezigheid van een bos(je) kunnen verklaren.



1867

Echter op de kadastrale kaart van 1832 lag het bosgebiedje op het perceel D1316, een perceel in bezit van 'Boerte Noordbergin' en in gebruik als weiland. (Bron: Historische Vereniging Emmen). In 1880 was het perceel van de marke gescheiden en werd het grootste perceel (D2592) omschreven als 'Bosch, bouw- en hooiland'. Het feit dat de kaart van 1850 een bosje wordt weergegeven strookt met de kadastrale kaart van 1880. Het kan zijn dat in de periode 1832 – 1850 het bos is aangelegd, het kan ook zijn de kadastrale gegevens van het bos 'niet goed in de boeken' zijn terecht gekomen. Op de kaart van 1908 is het bos behoorlijk geslonken. Wellicht is het hout gebruikt voor de dorpsuitbreidingen die in de periode 1850 – 1900 hebben plaatsgevonden. In de periode 1935 – 1955 is het bosperceel weer vergroot. Het bosperceel uit 1900 is echter met de aanleg van de Hondsrugweg verdwenen. Het bosje dat op dit moment nog bij Het Groene Loo en Hondsrugweg staat is dus van latere datum.

De kleine brinken op de kruising Middenstraat en Scheperstraat en Scheperstraat – Huizingsbrinkweg zijn op de kadastrale kaart van 1832 en de topografische kaart van 1850 al herkenbaar en tot op de dag van vandaag nog aanwezig.

3.5.2 Houtwallen

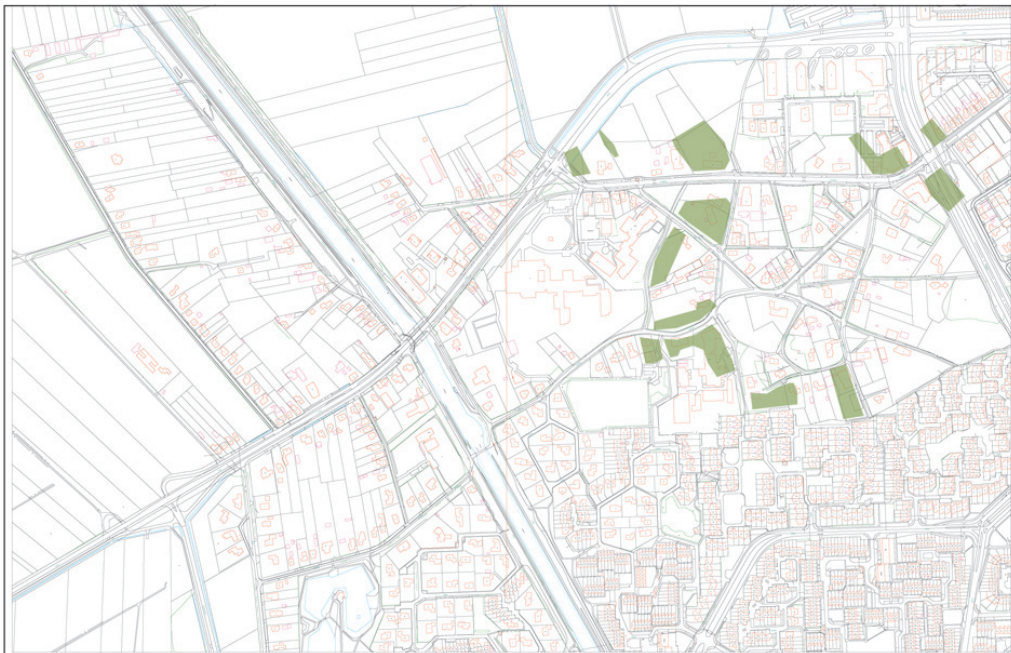
Noordbargen en directe omgeving heeft in het verleden veel houtwallen en bomenrijen gekend. Zo hadden de voormalige beekdalgronden, de Noordbarger Stroeten, veel houtwallen die dienden als veekering. In de periode 1850 – 1900 nam direct ten noorden en ten zuiden van de Ermerweg het aantal zelfs wat toe. Hoewel het aantal houtwallen in de loop van de vorige eeuw langzaam afnam, waren er eind jaren '60 nog zoveel beeldbepalende houtopstanden aanwezig, dat er bij de bouw van de wijk Bargeres rekening mee is gehouden. De toen nog bestaande houtwallen zijn dan ook opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp van deze wijk. In



Historische houtwal
bij de Stroetweg



Topografische kaart rond 1900: Groene vlakken zijn volgens de legenda: 'Hoeve met moestuin en boomgaard'



De percelen 'Hoeve met moestuin en boomgaard' uit 1900 geprojecteerd op de huidige situatie

Noordbarge zelf zijn slechts twee (restanten van) houtwallen nog aanwezig. Eén ligt direct ten noorden en één ten zuiden van de Ermerweg (zie kaart beeldbepalende groenstructuren). Naast de beekdalgronden kende ook de voormalige verbindingsweg tussen Noordbarge en Emmen in 1900 nog houtwallen aan beide zijden van de weg. De noordelijke wal is in 1929 weggehaald nadat de zuidelijke al eerder was verdwenen (Bron: Historische Vereniging Emmen).

In het dorp zelf had het gebied waar momenteel het Wachttorengenootschap is gevestigd in 1850 nog veel houtopstanden als perceelgrenzen. In die tijd waren deze percelen in gebruik als bouw- of weiland, een gebruik dat stand heeft gehouden tot in de jaren '70. Echter, al vanaf 1850 namen de houtopstanden in dit gebiedje gestaag af en ze waren in al geheel verdwenen toen het terrein in de periode

1975 – 1985 in gebruik werd genomen door het Wachttorengenootschap. Ook elders in Noordbarge waren veel percelen begrensd met houtopstanden. Sommige zijn op dit moment nog herkenbaar, sommige zijn, mede onder invloed van de tijd, vervallen of verwilderd terwijl van anderen slechts één of enkele bomen over zijn. Overigens moet in het achterhoofd worden gehouden dat de beplanting ook van recentere datum kan zijn en dat de oorspronkelijke houtopstand is vervangen.

3.5.3 Beplanting boerenerven.

Een aantal groenelementen op de boerenerven zijn in cultuurhistorisch opzicht karakteristiek. Kenmerkend is een boomgaard met o.a. fruitbomen, een haag (bijv. meidoorn) die een deel van een erf omzoomd, een bleekveldje of één of enkele solitaire bomen (bijv. linde) voor de sier. Veel van deze groenelementen

worden op historische kaarten niet weergegeven. Toch droegen en dragen zij bij aan het historische en groene karakter van (voormalige) esdorpen als Noordbarge. De historische topografische kaart van 1850 maar vooral van 1900 geeft her en der een solitaire boom weer. Beide kennen echter niet de legenda-eenheid solitaire boom. De topografische kaart van 1900 kent wel de legenda-eenheid 'Hoeve met moestuin en boomgaard'. In dat geval staat bij de bebouwing een groepje bomen (als rondjes weergegeven) en moestuin (streepjes).

De op de topografische kaart staande solitaire bomen bij bebouwing zijn een mogelijke indicatie dat hier sprake is van een boom(gaard) en/of moestuin. Er zijn nog enkele restanten van of herinneringen aan historische boerenerven in Noordbarge. Het betreft soms een haag, een fruitboom of een solitair.



Karakteristiek boerenerv met hagen, moestuin en fruitbomen bij de Middenstraat op locatie die in 1900 was weergegeven als 'Hoeve met moestuin en boomgaard'

3.5.4 Wegbegeleidende beplanting

Zowel de kaart van 1850 als 1900 geeft bomenrijen, houtwallen en/of solitaires langs delen van wegen weer. In sommige situaties is het moeilijk te bepalen of sprake is van een perceelbegrenzing of van een beoogde wegbegeleiding. Omdat veel bomenrijen tussen een perceel en de weg liggen en slechts stukje weg begeleiden is aangenomen dat op deze plaatsen sprake is van perceelsbegrenzing en niet van wegbegeleidende beplanting.

De Zuidbargerstraat buiten het dorp is de enige weg die op de kaart van 1900 (nog niet in 1850) begeleid door bomen is weergegeven. Deze weg is met de aanbouw van de wijk Bargeres verdwenen. Ook op dit moment is nog steeds geen sprake van

doorgaande bomenrijen die een totaal wegtracé begeleiden. Desondanks kunnen de bestaande (kleine) rijtjes langs wegen wel beeldbepalend zijn. Een voorbeeld is een rijtje eiken langs de Noordbargerstraat.

In plaats van bomen als wegbegeleidende beplanting is de aanwezigheid van grasbermen in cultuurhistorisch opzicht belangrijker. In het verleden bestond de overgang van (zand)pad naar de percelen ook niet uit harde materialen. In Noordbarge zijn langs de meeste wegen nog steeds grasbermen te vinden. Deze bepalen mede het dorpse en landelijke beeld.

3.5.5 Privégroen

De, soms monumentale, bomen op privéterreinen zijn een belangrijke bepalende factor voor het groene beeld van Noordbarge. Zonder dit privégroen zou het dorpse en landelijke karakter deels verloren gaan. Dit geldt vooral voor dat gedeelte van Noordbarge dat al (ver voor) 1832 bestond.



3.6 Het Oranjekanaal

De Drentsche Veen- en Middenkanaal Maatschappij (DVMKM), opgericht op 15 maart 1853 door Dordtse investeerders, startte in 1853 met de aanleg van het Oranjekanaal. De investeerders hadden de concessie gekregen tot ontginning van het veen bij Odoorn en het Oosterveen en het Smeulveen (ook wel kleine en grote blok genoemd) bij Zuidbarge. Het Oranjekanaal diende ter ontsluiting van deze gebieden. Het kanaal werd gegraven vanaf de Hoofdvaart bij Smilde, dwars over de Hondsrug, richting de venen. Het kanaal heeft niet datgene opgeleverd wat de investeerders en de markegenoten van Noord- en Zuidbarge voor ogen hadden. Al snel blijkt dat de ondergrond van het Smeulveen zo laag te liggen dat het peil in het kanaal enkele meters lager zou moeten komen te liggen om het veen te kunnen afwateren en afvoeren. Besloten wordt tot een extra sluis bij Westenesch. Na Westenesch kon het peil juist hoger (18,30 + NAP) worden dan eerder gepland omdat op dit peil al het Oosterveen ontgonnen kon worden. Eind 1858 is het Oranjekanaal klaar tot aan het Oosterveen. In 1861 wordt begonnen met de aanleg van de Bladderswijk bij Oranjedorp. Het gewenste peil van 18,30 + NAP blijkt moeilijk haalbaar en in droge periodes is het kanaal niet bevaarbaar voor de beladen schepen.

Ondertussen bleek dat de zuidelijker gelegen Verlengde Hoogeveensche Vaart, beheert door de Drentsche Kanaal Maatschappij (DKM) de venen van de markegenoten op een veel gunstiger peil te kunnen benaderen. De DKM en de markegenoten wilden dus graag een aansluiting van het Oranjekanaal op de Verlengde Hoogeveensche Vaart. Echter, de DVMKM wilde de concessie niet met anderen delen en er onstonden conflicten die werden uitgevochten tot aan het Rijk. Tegelijkertijd stelde de DVMKM de aanleg van een kanaal richting het lager gelegen Smeulveen maar uit. Pas in 1875 wordt men het met elkaar eens. Er komt

een verbinding met de Verlengde Hoogeveensche Vaart en de DVMKM hoeft het kanaal richting het Smeulveen niet te graven. Het peil kan van de sluis bij Orvelte tot aan de Verlengde Hoogeveensche Vaart wordt verlaagd tot 17+ NAP en de sluis bij Westenesch is dan niet meer nodig. In 1889 is de verbindingssluis, de Oranjesluis, met stoomgemaal gereed. Pas vijf jaar later, in 1894, varen er de eerste schepen doorheen, veertig jaar later na de aanvankelijke afspraken in 1853 tussen de markegenoten en de DVMKM. Tijdens de crisestijd in 1925 wordt in het kader van de werkverschaffing het kanaal verbreedt en verdiept. Echter de economische crises, de teruggang van turf als brandstof en de concurrentie van het wegvervoer doet het aantal scheepsbewegingen sterk afnemen en verliest het kanaal zijn economische betekenis. In 1976 wordt

het geheel gesloten voor de scheepvaart en heeft het alleen nog betekenis voor de waterhuishouding.

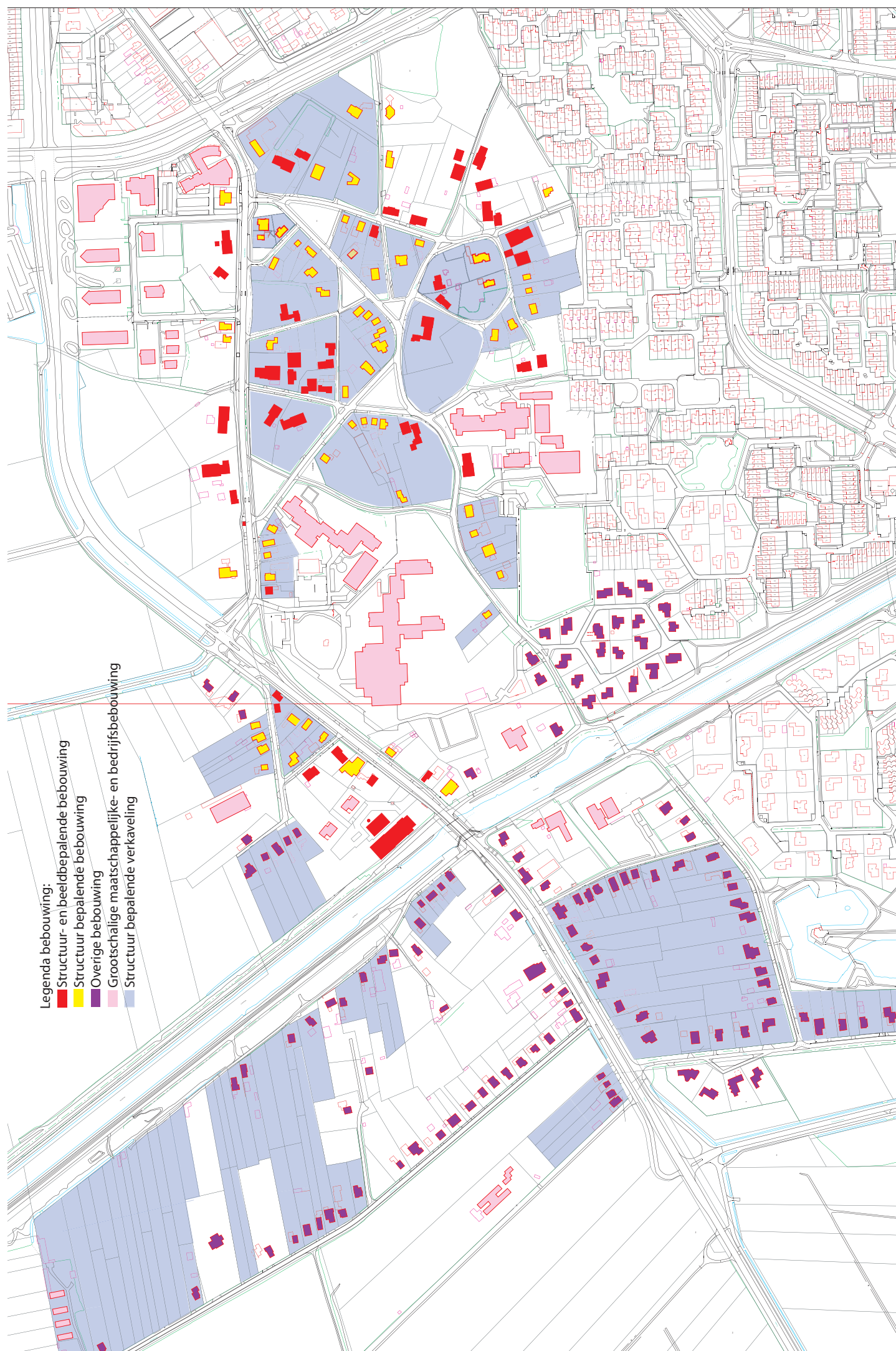
3.7 Conclusie

De nog steeds aanwezige (restanten van) historische wegen-, verkaveling-, bebouwing- en beplantingstructuren van het voormalige esdorp zorgen ervoor dat Noordbarge een uniek gebied is in de stad Emmen. Het is een dorp in plaats van een wijk in de stad. De losse structuur van het esdorp, de met bomen beplante brinken, het privégroen en de bochtige historische straten met grasbermen dragen allen bij aan het kenmerkende beeld. Bepaalde cultuurhistorische karakteristieken kunnen dan ook als inspiratiebron dienen bij toekomstige ontwikkelingen.



Oranjekanaal

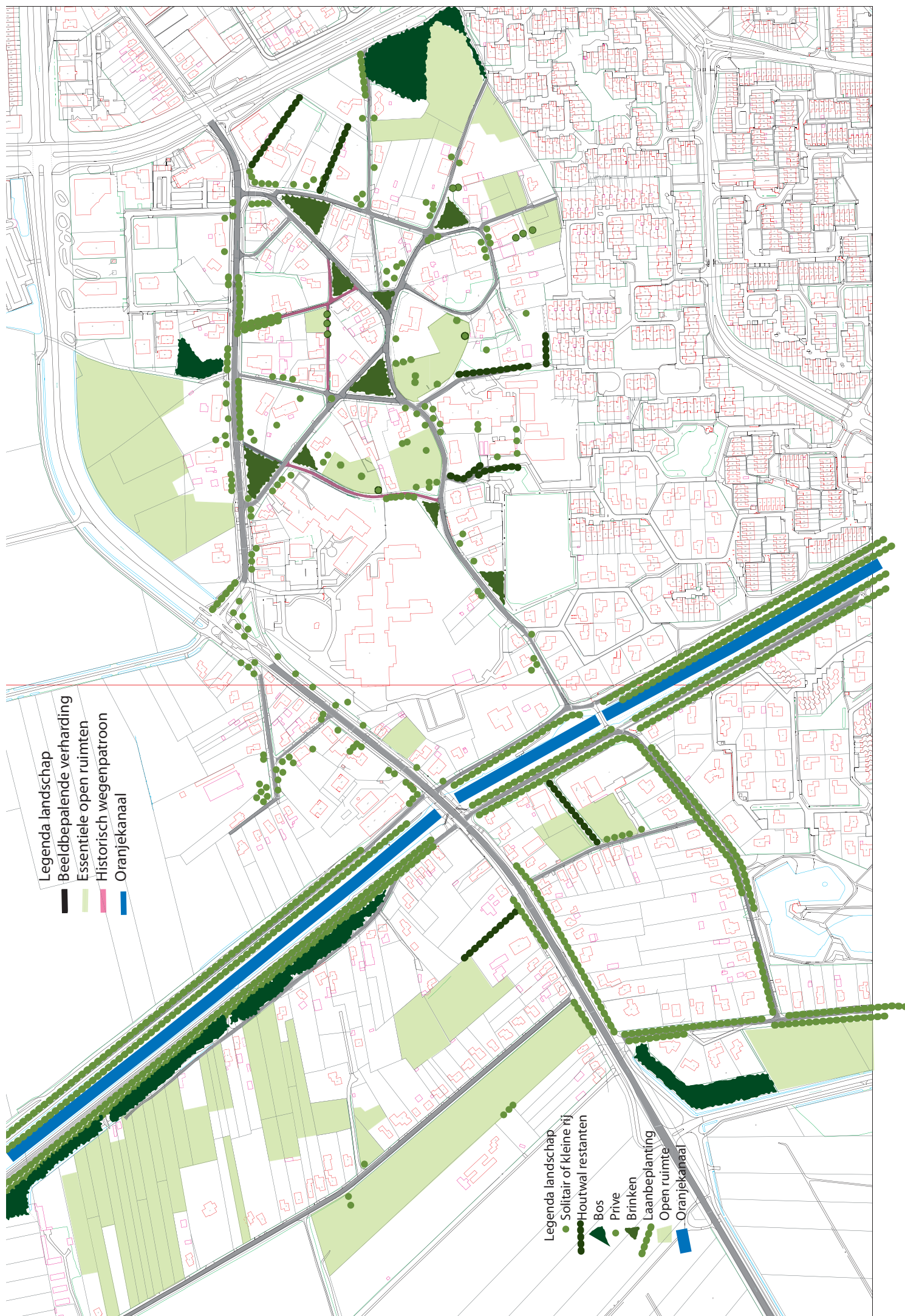
Bijlage 3 Kaart 1 Waardering Bebouwing



Legenda bebouwing:

- Structuur- en beeldbepalende bebouwing
- Structuur bepalende bebouwing
- Overige bebouwing
- Grootchalige maatschappelijke- en bedrijfsbebouwing
- Structuur bepalende verkaveling

Bijlage 4 Kaart 2 Waardering Landschap



Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Archeologische Waarden in
de Gemeente Emmen

Een Archeologisch en Historisch
Bureauonderzoek

Steekproefrapport 2005-6/3

*Archeologische Waarden in
de Gemeente Emmen
Een Archeologisch en Historisch
Bureauonderzoek*

Uitgevoerd in opdracht van
de Gemeente Emmen

januari 2006
Steekproefrapport 2005-6/3
ISSN 1871-269X
tekst door
drs. Geurt Collenteur,
drs. Inger Woltinge
en dr. Johan Jelsma

De Steekproef, Archeologisch
Onderzoeks- en Adviesbureau

in samenwerking met
Blijham & Collenteur, Noordhorn

Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn
telefoon 050 - 5779784
fax 050 - 5779786
internet www.desteeckproef.nl
e-mail info@desteeckproef.nl

Inhoud

Onderzoekskader	1
Werkwijze	1
I Deelgebied I: het oosten van de gemeente Emmen	4
1 Inleiding	4
1.1 Archeologie	4
1.2 Historie	4
1.2.1 Tot 1850	4
1.2.2 1850 – 1945	9
1.3 Veenontginningen	12
2 De noordoostelijke zandgronden	14
2.1 Bodem en verwachtingskaart	14
2.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	14
2.3 Eerdere onderzoeken	15
2.4 Historisch onderzoek	15
2.5 Conclusies en advies	17
3 Ontgonnen veengebied	18
3.1 Bodem en verwachtingskaart	18
3.2 Weerdinge, Weerdingerveen en Weerdingermund	18
3.3 Nieuw-Weerdinge en Emmer-Erfcheidenveen	19
3.3.1 Historisch onderzoek Emmer-Erfcheidenveen	19
3.4 Emmercompascuum	20
3.5 Nieuw-Dordrecht, Oranjedorp en Klazieneveen	20
3.5.1 Eerder onderzoek	21
3.5.2 Historisch onderzoek	21
3.6 Barger-Compascuum, Zwartemeer en Foxel	22
3.6.1 Eerder onderzoek	23
3.6.2 Historisch onderzoek	23
3.7 Conclusies en advies	23
4 Onontgonnen veengebied	24
4.1 Conclusies en advies	24
5 Veenvondsten	25
6 Conclusies en advies Deelgebied I	27

II	Deelgebied II: de zuidelijke veengebieden	28
	7 Inleiding	28
	7.1 Archeologie	28
	8 Het dal van het Schoonebeker Diep	28
	8.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	28
	8.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	29
	8.3 Historisch onderzoek	29
	8.3.1 Landschappelijke en ecologische effecten van de aardoliewinning	30
	8.3.2 Stedenbouwkundige ontwikkelingen	31
	8.3.3 Landbouwkundige ontwikkelingen	31
	8.4 Conclusies en advies	33
	9 Nieuw-Schoonebeek	33
	9.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	33
	9.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	34
	9.3 Historisch onderzoek	34
	9.4 Conclusies en advies	34
	10 Zandpol en Nieuw-Amsterdam	35
	10.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	35
	10.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	35
	10.3 Historisch onderzoek	35
	10.3.1 Nieuw-Amsterdam	35
	10.4 Conclusies en advies	36
	11 Conclusies en advies Deelgebied II	37
III	Deelgebied III: de bebouwing van en rond Emmen	39
	12 Inleiding	39
	12.1 Archeologie	39
	12.2 Historie	39
	13 Ten noorden van Emmen: Weerdinge en het Valtherbosch	39
	13.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	39
	13.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	40
	13.3 Historisch onderzoek	41
	13.4 Conclusies en advies	42

14 De bebouwing van Emmen en de Emmerdennen	43
14.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	43
14.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	43
14.3 Eerder onderzoek	44
14.4 Historisch onderzoek	45
14.4.1 Het Noordeind	45
14.4.2 Emmermeer	46
14.4.3 Angelslo	46
14.4.4 Emmerhout	47
14.5 Conclusies en advies	47
15 Ten noordoosten van Emmen: Emmerschans	48
15.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	48
15.2 Historisch onderzoek	48
15.3 Conclusies en advies	49
16 Ten oosten van Emmen: Barger-Oosterveld	49
16.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	49
16.2 Conclusies en advies	49
17 Ten (zuid)westen van Emmen: Westenesch en Emmeresch	50
17.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	50
17.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	50
17.3 Historisch onderzoek	51
17.4 Conclusies en advies	51
18 Het westen van de gemeente Emmen	51
18.1 Bodem en verwachtingskaart archeologie	51
18.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	51
18.3 Historisch onderzoek	52
18.3.1 Wilhelmsoord	52
18.4 Eerder onderzoek	52
18.5 Conclusies en advies	52
19 Erica	53
19.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	53
19.2 Historisch onderzoek	53
19.3 Conclusies en advies	53

20 Noordbarge en Zuidbarge	54
20.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis	54
20.2 Eerder onderzoek	54
20.3 Historisch onderzoek	54
20.3.1 Noord- en Zuidbarge	54
20.3.2 Den Oever	55
20.4 Conclusies en advies	56
21 Conclusies en advies Deelgebied III	59
22 Bodemingrepen en archeologisch onderzoek	60
22.1 Bodemverstorende ingrepen	60
22.2 Archeologisch (veld)onderzoek	60
22.3 Stappen archeologisch onderzoek bij bestemmingsplanwijzigingen	61
Literatuur	62
Bijlagen	66
Tabel 2 Archeologische vondsten en terreinen Deelgebied I	66
Tabel 3 Archeologische vondsten en terreinen Deelgebied II	68
Tabel 4 Archeologische terreinen Deelgebied III	69
Tabel 5 Archeologische vondsten Deelgebied III	70
Trefkansenkaart archeologische waarden los bijgevoegd	

Onderzoekskader

Voor de Gemeente Emmen is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente. De aanleiding voor en het doel van het bureauonderzoek is de vraag van de gemeente om een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Emmen. Omdat in de gemeente sterk verschillende bodemtypen voorkomen (en bodemtypen een eerste selectie criterium vormen voor de bepaling van de archeologische waarde van een gebied), is er voor gekozen de gemeente onder te verdelen in drie deelgebieden (zie Kaart I), die waar nodig in kleinere subgebieden zijn ingedeeld. De drie deelgebieden zijn achtereenvolgens:

- I het veengebied in de oostelijke helft van de gemeente Emmen, met inbegrip van het kleine gebied met zand- en beekdalgronden in het uiterste noordoosten.
- II het veengebied in het zuidwesten van de gemeente Emmen, waarvan de noordelijke grens ruwweg ter hoogte van Nieuw-Amsterdam en Erica loopt.
- III de stad Emmen en de omliggende zandgronden.

Werkwijze

Voor het bureauonderzoek werd een aantal bronnen geraadpleegd. Als uitgangspunt voor het archeologisch onderzoek is gebruik gemaakt van de archeologische database van Nederland, ARCHIS. Dit gegevensbestand wordt beheerd door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en bestaat onder andere uit de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW), het Centraal Monumenten Archief (CMA) en Centraal Archeologisch Archief (CAA). Aan de hand van ARCHIS kunnen alle vondsten en monumenten in een gebied opgezocht worden (mits de archeologische vondsten door de vindsters gemeld zijn) en kan eventueel eerder onderzoek in het gebied in beeld worden gebracht. Van alle meldingen in ARCHIS werd een tabel gemaakt om een analyse van de gegevens mogelijk te maken. Relevante literatuurverwijzingen zijn nagezocht en verwerkt. Verder werden rapporten van bekende eerdere onderzoeken door archeologische bedrijven en instanties geraadpleegd. Alle geraadpleegde literatuur, kaarten en andere bronnen staan vermeld in de literatuurlijst.

Voor heel Nederland is een archeologische verwachtingskaart aanwezig in de vorm van de IKAW. Deze is voornamelijk gebaseerd op de bodemkaart en daarom vaak te globaal. In dit bureauonderzoek is per deelgebied een gedetailleerdere waardenkaart gemaakt en bepaald of voor locaties binnen de deelgebieden vastgehouden kan worden aan de IKAW-verwachting of dat daarvan afgeweken moet worden. Omdat de bodemsoort wel degelijk een belangrijk selectie criterium is voor de verwachte archeologische waarde van een

gebied, is voor alle locaties begonnen met een beschrijving van de voorkomende bodemtypen. Daarna zijn de bekende archeologische gegevens beschreven. Vervolgens komt de historie aan bod.

Het historisch onderzoek is gebaseerd op een uitgebreide literatuurstudie in combinatie met een groot aantal verschillende atlassen en historische (bodem)kaarten om de ondergrond en het voormalige grondgebruik van de gemeente in kaart te brengen. De bevindingen op basis van literatuur, kaarten en atlassen vormen, voor zo ver met enige zekerheid een locatie kon worden vastgesteld, de basis voor beschrijving van het historisch grondgebruik en de mogelijke effecten op het bodemarchief. De ruimtelijke historische elementen die indicatief zijn voor het bodemgebruik vóór de 19e eeuw zijn samengebracht op Kaart I.

De drie genoemde deelgebieden zullen apart worden besproken. Aan het eind van elk deelgebied wordt een synthese gemaakt van alle beschikbare informatie. Aan de hand van deze conclusie wordt per deelgebied een advies voor eventueel (archeologisch) vervolgonderzoek gegeven.

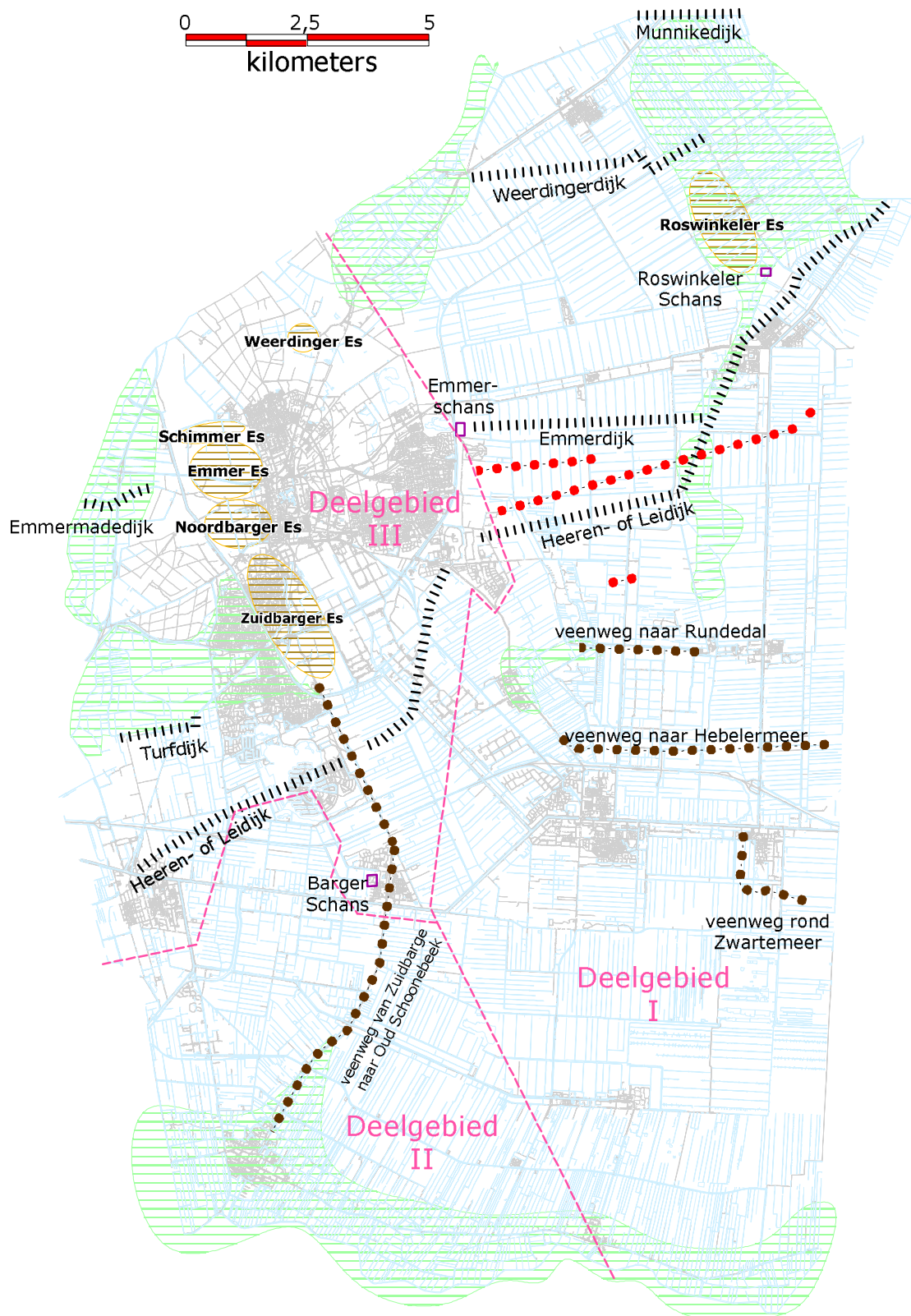
Dit onderzoek is uitgevoerd door De Steekproef in samenwerking met Historisch Onderzoeksbureau Blijham & Collenteur uit Noordhorn, in opdracht van de gemeente Emmen, vertegenwoordigd door dhr. B. Derksen en mw. M. Snijders. De Steekproef heeft het archeologische deel van het onderzoek uitgevoerd, terwijl drs. G. Collenteur van Blijham & Collenteur het historische (archieven)onderzoek voor zijn rekening heeft genomen. Er is gekozen voor een samenvoeging van beide onderzoeken tot één verwachtingsmodel voor archeologische en historische waarden. De synthese zorgt voor een bruikbaar document, omdat de combinatie van gegevens meerwaarde heeft en omdat de grens tussen archeologie en historie in veel gevallen lastig aan te geven is.

Voor het onderhavige rapport is geen gebruik gemaakt van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN), omdat deze kaart niet door de gemeente beschikbaar kon worden gesteld. De ontgrondingsvergunningen per perceel zijn ook niet geraadpleegd. Dit rapport is dan ook niet bedoeld als eindstation maar als uitgangspunt voor het maken van beleid met betrekking op de archeologie.

Het eindproduct bestaat uit een aanpaste archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Emmen met daaraan gekoppelde adviezen voor archeologisch vervolgonderzoek. Een te volgen stappenplan voor het inpassen van archeologisch onderzoek in bestemmingsplanontwikkelingen is na de conclusies opgenomen, evenals een verklaring van de verschillende soorten voorgesteld archeologisch onderzoek. Dit rapport doet dienst als achtergrondinformatie bij de verwachtingskaart. De kaart is als losse bijlage bij het rapport gevoegd.

Kaart I. Ruimtelijke historische elementen in de gemeente Emmen. De kaart is noordgericht.

0 2,5 5
kilometers



Historische reconstructies:

- (nat) landbouwgebied vóór 1850 al in gebruik
- (voormalige) essen
- veenweg (vermoedelijk)

- (voormalige) (veen-) dijk
- voormalige schansen
- veenweg (archeologisch aangetoond)

Deelgebieden:

- grenslijn deelonderzoeken

I Deelgebied I: het oosten van de gemeente Emmen

1 Inleiding

1.1 Archeologie

De oostelijke helft van de gemeente Emmen bestaat voornamelijk uit een grotendeels ontgonnen veengebied. In het noordoosten bevindt zich een uitloper van een dekzandvlakte en een beekdalbodem. In het zuiden, ter hoogte van Weiteveen, is het veen niet ontgonnen.

De verwerkte gegevens van ARCHIS en andere (historische) bronnen worden per subdeelgebied per dichtstbijzijnde plaatsnaam vermeld (zie Kaart II).

1.2 Historie

Zuidoost Drenthe was rond 1850 het enige grote aaneengesloten hoogveengebied in Noord-Nederland waar nog niet op grote schaal turf werd gestoken. De vraag naar turf groeide echter nog steeds terwijl de voorraden veen elders afnamen. Vanaf dat moment werd de turfwinning in ZO Drenthe systematisch en grootschalig aangepakt, zodat in nog geen honderd jaar tijd het meeste veen hier verdween. Deze ontwikkelingen geven aan dat tot 1850 in dit gebied relatief weinig veranderingen opgetreden zijn. De weinige veranderingen die plaatsvonden, hadden voornamelijk betrekking op de zandgronden. Er zijn twee tijdvakken te onderscheiden: tot 1850 en 1850-1945. Beide worden hieronder afzonderlijk beschreven.

1.2.1 Tot 1850

Het veengebied bij Emmen maakte deel uit van het uitgestrekte Bourtangermoor, dat met 50000 hectare tot de grootste veengebieden van West-Europa behoorde. Het veengebied zelf was niet of nauwelijks bewoond, de hoger gelegen zandgebieden met esdorpen als Emmen, Noord- en Zuidbarge, Weerdinge, Angelslo, Westenesch en Den Oever wel. Permanente bewoning kwam ook voor aan de rand van het veen in randveenontginningen zoals Schoonebeek en Roswinkel.

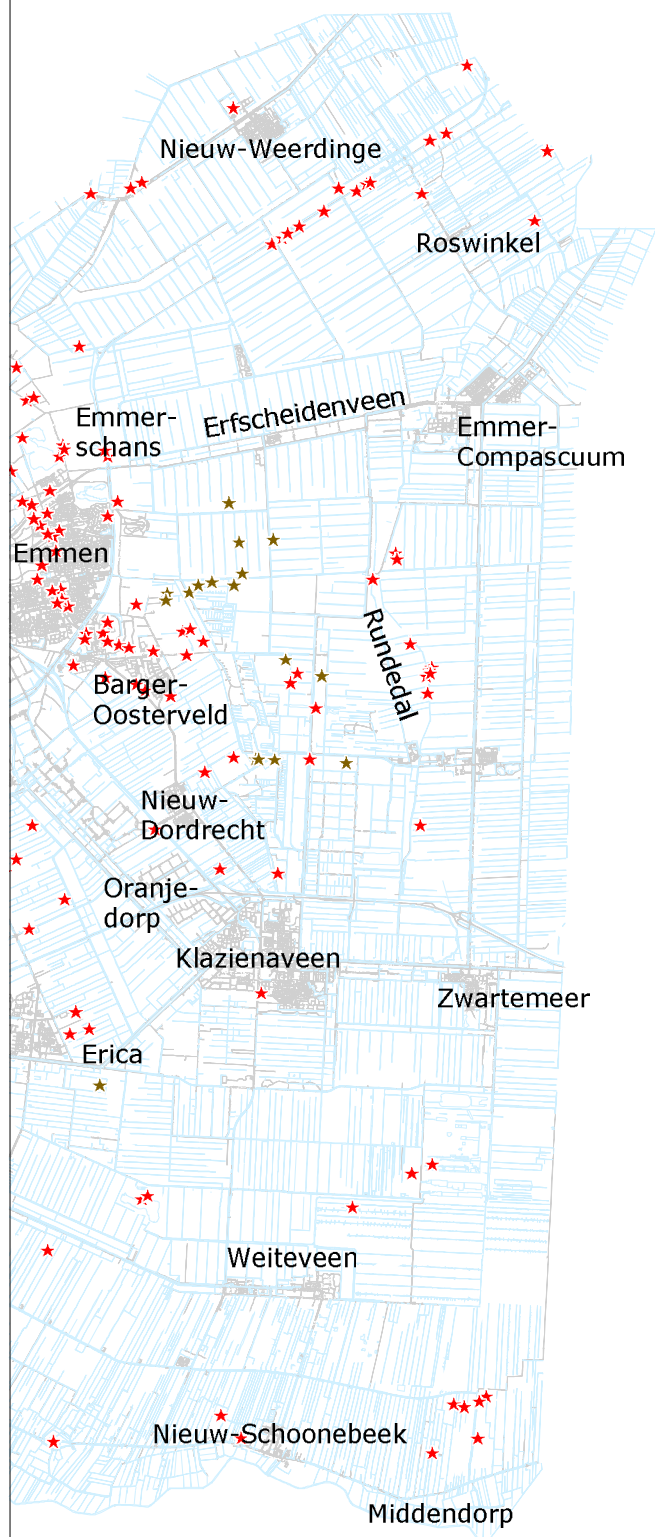
Aan de westkant werd het veen begrensd door de steile rand van de Hondsrug. Deze hoger gelegen delen maken deel uit van het zandgebied. Op de zandgronden ontstonden uitgestrekte bosgebieden, waar nu niets van is terug te vinden. De huidige bossen zijn overwegend in de 20e eeuw aangeplant en met hun uitheemse naaldbomen anders van karakter dan de oorspronkelijke bossen.

De Hunzelaagte, een smeltwaterdal uit het Saalien (de voorlaatste ijstijd, zie dateringstabel in het achterkaft), gaf de mogelijkheid tot het ontstaan van een groot moerasgebied: het Bourtangermoor. Tijdens het Weichselien (de laatste ijstijd) ontstond hier een slecht afwaterend gebied met lage dekzandruggen. In de gemeente Emmen zijn twee van deze subruggen van de Hondsrug te

vinden; op de oostelijke rug liggen Weerdinge, Emmerschans, en Nieuw-Dordrecht; op de westelijke rug Emmen, Westenesch, Noord- en Zuid-Barge en Erika. Ten zuiden van Emmen splitsen de ruggen zich en duiken onder het veenpakket (Gerding, 1995: p.244/245) maar zijn ten zuiden van de Hoogenveense vaart nog herkenbaar. Tussen Nieuw-Dordrecht en Barger-Compascuum belemmerde een dekzandrug lange tijd de afwatering (Gerding, 1995: p.246); De kwaliteit van de turf ten noorden van deze dekzandrug was dientengevolge beter dan ten zuiden ervan.

In het natte milieu kon het veen zich vormen. Aanvankelijk als veenmoeras, waar een dennenbos op groeide, later kreeg het echte hoogveen de overhand. Hoogveen bestaat voor 80-90 % uit water en is daardoor onbegaanbaar. (Geschiedenis van Emmen, 1989: p.24) In het gebied lagen veenbulten van 10 tot 15 meter hoog, van elkaar gescheiden door slenken, die water afvoerden naar veenbeekjes en meerstallen. Op hun beurt leidden die het water verder naar het Schoonebekerdiep en de Runde.

Kaart II. Archeologische vondsten in Deelgebied I. De kaart is noordgericht.



Archeologische vondsten

★ vondst
(veen gerelateerd)

★ vondst
(algemeen)

0 2,5 5
kilometers



Figuur 1. Fragment kaart Pynacker (1634)

Hoewel dit gebied op oude kaarten regelmatig wordt aangeduid als woeste grond, onland en als 'desertum' (zie Figuur 1), was het veen voor de plaatselijke economie wel degelijk van belang. Sommige delen leenden zich in droge perioden voor beweiding, als hooiland of als gronden voor de boekweitcultuur. Ook werd van oudsher op een aantal plaatsen ijzeroer gewonnen. Vanwege deze belangen raakte het veengebied opgedeeld onder de marken van op het zand gelegen esdorpen. Figuur 2 geeft de gebieden van de verschillende marken. Overigens maakten dorpen op de westoever van de Eems ook gebruik van het gebied.

Tot in de Middeleeuwen hield het veen zijn natuurlijke staat. In de late Middeleeuwen leidde de toenemende bevolking tot het ontginnen van woeste grond vanuit bestaande nederzettingen. Ook werden er nieuwe, zogenaamde dochternederzettingen gesticht, zoals Westenesch en Angelslo. Ook ontstonden randveenontginningen als Schoonebeek, Roswinkel, Dalerveen. Op de overgang van hoog naar laag waren voldoende zandrugcomplexen, die droog genoeg waren om zich te kunnen vestigen. Het hoogveen werd tot bouwland getransformeerd, de broekbossen langs de beekdalen gerooid en in groenland omgezet. Hier ontstond een gemengd bedrijf waar alle onderdelen elkaar nodig hadden en het recht van opstrek de verkaveling bepaalde (Geschiedenis van Emmen, 1989: pp.53-55).

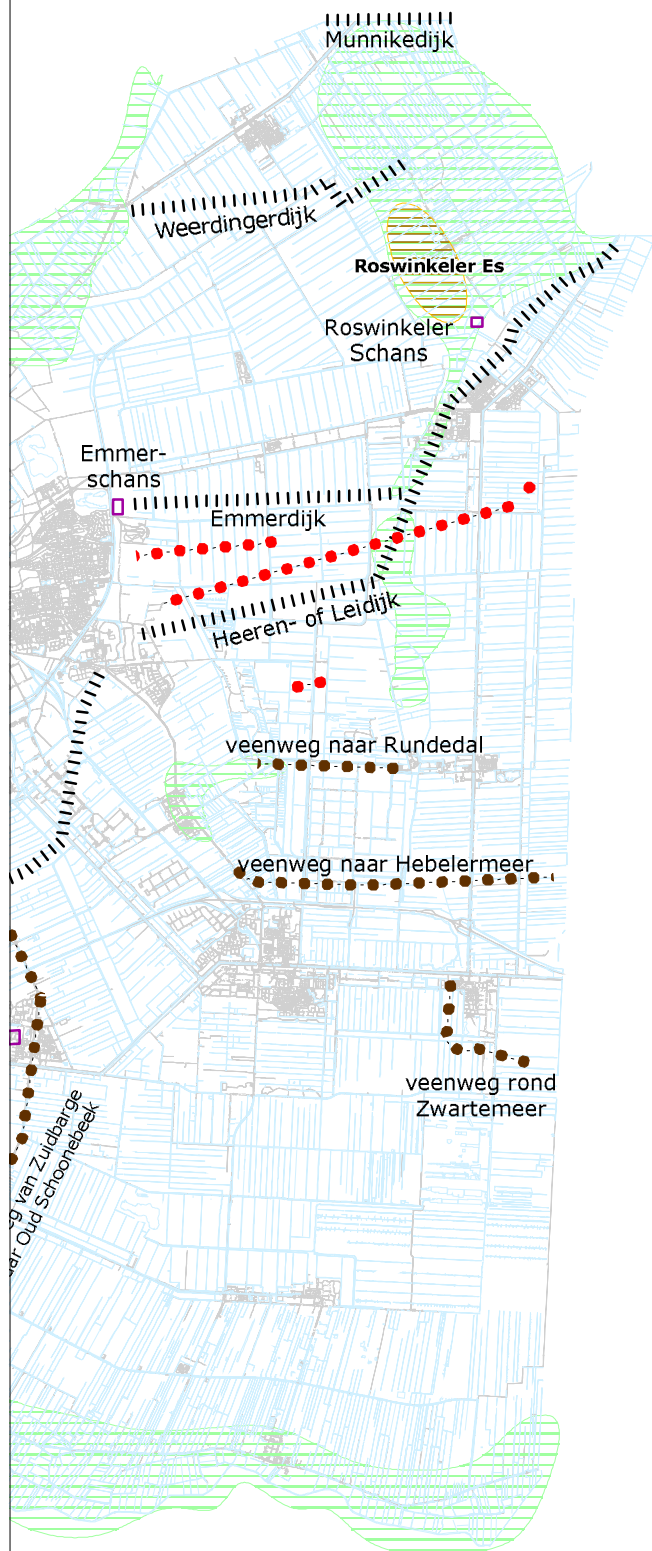
Vanaf de 17e eeuw komt de veenboekweitcultuur op met kolonies als Zwartemeer en Barger-Compascuum. Voor de boekweitverbouw en de schapenbeweiding was een goede grondbewerking en afwatering nodig, waardoor het veen flink kon inklinken. Door het veenbranden, gebruikelijk bij de boekweitcultuur, verdween bovendien de bovenste veenlaag. Al met al was het veenpakket door menselijk handelen met ongeveer de helft afgenomen (Geschiedenis van Emmen, 1989: p. 28). Rond 1850 was slechts 11,5% van Emmens grondoppervlak in cultuur gebracht, waarvan maar een derde bouwland.

Overigens was ook al sprake van enige infrastructurele ontwikkelingen. Rond 1593 liet Verdugo een weg aanleggen van Coevorden naar Noord-Barge – 't Hoge Loo (Visscher, 1940: p.62). En op de kaart van Pynacker uit 1634 staan een aantal veenwegen getekend die oost-west over het veen liepen; sommige van die veenwegen kenden een schans ter verdediging (Emmerschans, Schans te Hole of Den Hool) (Visscher, 1940: p.84). De Lei- of Heerendijk vormde tot bij Emmer-Compascuum een min of meer noordzuid lopende infrastructuur om daarna af te buigen naar het westen (zie Kaart III).

1.2.2 1850-1945

Begin 19e eeuw waren plannen gemaakt om de venen te ontsluiten, maar pas in 1857 werd een begin gemaakt met het graven van de Verlengde Hoogeveense Vaart. Drie jaar later werd het eerste veen uit dit gebied verkocht. Vanuit de Verlengde Hoogeveense Vaart werd een zijkanaal het Amsterdamsche Veld ingegraven: het Oranjekanaal. De turfproductie kwam overigens pas na 1870 echt op gang. Na 50 jaar verving kwam in 1920 aan deze bloeiperiode een einde; door de steenkool was voor de turf geen afzetmarkt meer te vinden.

Kaart III Historisch ruimtelijke elementen in Deelgebied I. De kaart is noordgericht.



Historische reconstructies:

- veenweg (archeologisch aangetoond)
- veenweg (vermoedelijk)
- ||||| (voormalige) (veen-) dijk
- voormalige schans
- ▭ (nat) landbouwgebied vóór 1850 al in gebruik
- ▭ (voormalige) es

0 2,5 5
kilometers

1.3 Veenontginningsen

Het veen was oorspronkelijk gezamenlijk bezit van de boeren in de esdorpen en randveenontginningsen. De marken verkochten het veen aan maatschappijen en of particulieren. De verschillende veengebieden zijn in Tabel 1 van noord naar zuid aangegeven.

Vanuit het noorden was de vervening kleinschaliger, geleidelijker en ging met minder grote investeringen gepaard dan die vanuit het westen. Hier domineerden veenschappen, samenwerkingsverbanden van plaatselijke boeren die eigenaren waren van stukken veengrond, de vervening (Gerding, 1995: 246, 248). De kanalen vanuit het noorden werden langzamerhand verlengd, in hetzelfde tempo als de verveningsen. Het veen bij Weerdinge werd vanuit het Stadskanaal ontsloten. Dit kanaal liep ver het veen in als Hoofdkanaal A of Weerdingerkanaal. Het zelfde gebeurde bij Emmer-Compascuum, het Emmer-Erfscheidenveen en later het Smeulveen. De Groningers beheersten hier de vervening en vormden ook het afzetgebied (Geschiedenis van Emmen, 1989: p. 110).

Het veen in Zuidoost Drenthe werd vanuit het westen en later noordwesten door de grote kapitaalkrachtige maatschappijen aan snee gebracht. Deze werkten planmatig en paktten grote gebieden in één keer aan. Het begon met de ontsluiting door middel van grotere kanalen (Hoogeveense Vaart, Oranjekanaal) en pas toen die infrastructuur klaar was, kwam de productie goed op gang. De verlenging van de Hoogeveense Vaart bereikte rond 1860 de westelijke Bargerven. Het stelsel werd naar het oosten en zuiden uitgebreid (Gerding, 1995: p.247). De aanleg vanaf Erica naar de Duitse grens volgde pas vanaf 1880; in 1889 werd verbinding gemaakt met het Oranjekanaal, in 1893 werd de Duitse grens bereikt en in 1898 werd aangesloten op het Duitse kanalenstelsel. Mogelijk hoopte men daarmee de afwatering van de zuid oostelijke veenontginningsen te vergemakkelijken door aan te sluiten op het Duitse Süd-Nord-Kanaal. De topografische kaart uit 1902 suggereert echter dat deze aansluiting moeizaam tot kwam. Vanaf 1906, toen het Scholtenskanaal een verbinding legde tussen Hoogeveense Vaart en het Stadskanaal, had de aansluiting op het Duitse kanalen stelsel waarschijnlijk slechts zeer lokale betekenis. De afwatering in noordelijke richting liep sindsdien over Nederlandse bodem. Een vierde ontsluiting kwam vanuit Coevorden (Dedemsvaart en Vecht): in 1884 bereikte het Stieltjeskanaal de Verlengde Hoogeveense Vaart (Gerding, 1995: p.248).

Tabel 1. Overzicht veengebieden in de gemeente Emmen en hun ontginning.

Gebied	opp. in ha	Vervening vanaf	vorm verkaveling	bijzonderheden
Nieuw-Weerdinge	1400	ca. 1880	strookvormig (NO)	deels oudere randveenontginning, 50% kleine verveners
Roswinkeler-veen	1300	na 1906	strookvormig (NW)	oorspr. kleine randveenontginning; turfwinning tot na 1950
Emmer-Compascuum	750	1880	strookvormig (OW)	percelen 10 ha. en meer; pakket van 2-3 meter goede tot beste kwaliteit baggerturf
Barger-Compascuum	1700	1890/1900	oorspr. blokvormig (vnl. OW)	Vervening vanuit noorden en zuiden; afwatering aanv. via Hoozeveense vaart
Emmer-Erfseidenveen	1650	1898	blokvormig	
Smeulveen	1000	ca. 1900		in 18 ^e eeuw in gebruik voor boekweitteelt; boekweitteelt na 1875 basis Nieuw-Dordrecht en Vastenow
Barger-Oosterveen	3750	1893	blokvormig (OW/NW)	Klazienaveen ontstaan in door Scholten verveend deel
Amsterdamscheveld	2250	1862	strookvormig	rond 1910 groot gedeelte nog ongebruikt, vervening allen in westelijk deel
Barger-Westerveen	2900	1860/1861	blokvormig	als eerste aan snee gebracht
Oosterveen	500	ca. 1880	strookvormig (ZW/NO)	deels randveenontginning uit eerdere periode
Barger-Erfseidenveen	800	ca. 1870	idem	
Schoonebeker venen	3000	randveenontginningen uit Middeleeuwen; beperkte vervening	opstreckende verkaveling	Weiteveen vestiging eerste helft 20 ^{ste} eeuw van arbeiders in venen

Bron: Gerding, 1995, pp. 248-255; RA Assen, kaarten nrs. 120, 122, 155, 176, 191, 192, 195, 201 en 349.

De grootschalige verveningen na het midden van de 19e eeuw maakten gebruik van technieken die de kans op verstoringen in de bovenste zandlaag groot maken. Daarmee is de kans dat archeologische waarden zijn aangetast ook groot. Het verveende gebied werd na afloop zo veel mogelijk geëgaliseerd, soms door opvulling met van elders aangevoerde grond, soms door de zandlaag ter plaatse te verspreiden. Daarna werd de bovenlaag nog gemengd met de bewaarde, bovenste laag van het oorspronkelijke veen.

III Deelgebied III: de bebouwing van en rond Emmen

12 Inleiding

12.1 *Archeologie*

De bodem rond Emmen bestaat uit hoge zandgronden op een keileemrug: de Hondsrug.

De verwerkte gegevens van ARCHIS en andere (historische) bronnen worden per subdeelgebied per dichtstbijzijnde plaatsnaam vermeld (zie Kaart VI).

12.2 *Historie*

Het zandgebied van Emmen is vanaf het Neolithicum bewoond. Emmen als kern is van oorsprong een esdorp. Deze essen zijn oude akkercomplexen, die met plaggen en potstalmest werden bemest. Vanaf de Late Middeleeuwen werden de essen ook bemest met minerale plaggen met zand. Als gevolg van deze eeuwenlange bemesting met zandhoudende plaggenmest kregen de essen in de loop der tijd een steeds dikkere zwarte bovengrond en daardoor ook een steeds bollere ligging in het landschap (Spek, 2004: p. 656).

Het is opvallend hoe de verschillende historische periodes in het landschap van Emmen zichtbaar zijn. Er zijn elementen uit de prehistorie waaronder hunebedden en grafheuvels en uit de Middeleeuwen zien we oude wegen. Uit de periode daarna dateren de wendakkerruggen en de essen en van de Nieuwe Tijd (na 1850) dateren de schaalvergroting en het Oranjekanaal. (Emmen in het perspectief van de es: p. 40)

13 Ten noorden van Emmen: Weerdinge en het Valtherbosch

13.1 *Bodem en verwachtingskaart*

Emmen en de omliggende dorpen liggen hoger dan de overige delen van de gemeente. Emmen ligt op een van noord naar zuid lopende heuvelrug, mogelijk ontstaan door tektonische beweging en waarschijnlijk door landijs beïnvloed (classificatie Geomorfologische Kaart van Nederland 1:50000 10B1). De heuvelrug van Emmen maakt deel uit van een groter complex van hoge zandruggen, alle mogelijk ontstaan door tektonische beweging en waarschijnlijk beïnvloed door landijs (4K1). Het grootste gedeelte van de bebouwing van Emmen en de aanliggende dorpen ligt op een gedeelte van de rug dat bedekt is met dekzand (4K2). Ten zuidoosten van Emmen is de rug bedekt met ten dele afgegraven veen (4K3).

13.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

In het ten noorden van de bebouwing van Emmen gelegen Valtherbosch bevindt zich een groot aantal archeologisch waardevolle terreinen. Het betreft grafheuvels en urnenvelden uit het Neolithicum tot de ijzertijd. In bijna alle gevallen gaat het om een terrein met één grafheuvel (CMA-nrs. 8619, 8640, 8641, 8644, 8654, 8655, 8656, 9621, 9624, 9625, 9626 en 9692), waarvan negen exemplaren een beschermde status hebben (CMA_nrs. 499, 504, 1618, 2066, 8652, 9627, 9693, 9694 en 9695).

Voor twee van de terreinen geldt dat er meerdere heuvels bij elkaar liggen, te weten zeven en 29 heuvels (CMA-nrs. respectievelijk 503 en 498). Beide terreinen hebben een beschermde status. Op twee beschermde terreinen is naast grafheuvels een urnenveld aanwezig (CMA-nrs. 9622 en 9623). Een beschermd terrein betreft een urnenveld zonder grafheuvels (CMA-nr. 507). Binnen de begrenzing van het Valtherbosch liggen vier hunebedden. Het betreft de nummers D37A (CMA-nr. 501, CAA-nr. 239087), D38, D39, D39a en D40 (CMA-nr. 8653, CAA-nr. 16992).

Hunebedden zijn gebouwd door de Neolithische boeren van de Trechterbeker (TRB) cultuur. Ze deden dienst als grafkamer, maar ook als markeringspunten in het landschap en zijn derhalve verspreid over de hogere delen in het landschap. In het geval van Drenthe is dat met name de Hondsrug. Hunebed D37A is in 1837 opgegraven en sindsdien geheel vernield. In 1925 werd nog een poging tot onderzoek gedaan door Van Giffen, maar de grafkelder bleek dusdanig vergraven dat er geen plattegrond meer te reconstrueren was. Ook D39a is geheel vernield (CAA-nr. 34872). Hunebed D38 is nooit wetenschappelijk onderzocht. De dekheuvel van hunebed D39 bestaat uit twee fasen waarvan de eerste dateert uit de tijd van de TRB en de latere uit het Laat-Neolithicum (2850 tot 2000 vC) of de bronstijd (2000 tot 800 vC). D40 lijkt slechts in de vroege TRB-tijd in gebruik te zijn geweest. D38, D39 en D40 vormen een trio (Van Ginkel et al., 1999: pp. 184-197).

In het CAA is een melding aanwezig van een verdwenen hunebed, D45b (CAA-nr. 16924). De overige vondstmeldingen in het CAA betreffen voornamelijk vondsten die gedaan zijn in en bij de grafheuvels en hunebedden. In de meeste gevallen gaat het om vuurstenen artefacten en aardewerkfragmenten. Voor een specifieke beschrijving van alle meldingen wordt verwezen naar de Tabel behorend bij Deelgebied III.

Ten noordwesten van Weerdinge, op de Kamperesch, zijn bewoningssporen aangetroffen uit de TRB- en Klokbekeperiode. Mogelijk dateren enkele van de sporen uit het Mesolithicum (CMA-nr. 9585). Nabij de Kamperesch is een tweetal raatakkercomplexen, zogenaamde *Celtic Fields*, bekend (CMA-nrs. 9637 en 14317). Deze akkerbouwcomplexen dateren uit de ijzertijd tot de Romeinse tijd. Ten westen en oosten van de dorpskern Weerdinge zijn bewoningssporen aanwezig (CMA-nrs. 9587 en 9586). De sporen ten westen van het dorp dateren uit de ijzertijd, de sporen aan de andere kant, op de Russchenlanden, hebben een begindatering in de bronstijd en lopen

mogelijk door tot in de ijzertijd. Ook hier zijn raatakkercomplexen gevonden (CAA-nrs. 1193, 1198 tot en met 1201 en 1204). Ten noordwesten van het dorp, langs de weg naar de Kamperesch, is een aantal vuurstenen artefacten en aardewerkfragmenten gevonden. De datering van de vindplaats is Mesolithicum tot Midden-Neolithicum (CMA-nr. 14321). Ten zuidwesten van de dorpskern zijn bewoningssporen waargenomen uit het Neolithicum tot de vroege bronstijd (CMA-nr. 14393). De dorpskern van Weerdinge zelf tenslotte, daterend uit de Middeleeuwen, is een terrein van hoge archeologische waarde (CMA-nr. 14503).

Alle terreinen zijn opgenomen in de Tabel (in de bijlage) behorend bij Deelgebied III.

13.3 Historisch onderzoek

Weerdinge was in het begin van de 19e eeuw nog volledig agrarisch. Rond 1800 woonden er 117 mensen. Alle 32 werkzame mensen waren boer, boerenzoon, keuter of boerenknecht. De huizen waren geconcentreerd in de dorpskern aan de rand van de essen dichtbij de groenlanden langs het Weerdinger Diep, waar het vee graasde, de zgn. broeklanden. Ten noordwesten van de es lag het veld waar de schapen graasden. Ten noorden van het dorp lag het Weerdinger Holt, dat als productiebos dienst deed. Dit is goed te zien op het kaartje van Hottinger (Figuur 5). Hierdoor zijn de bossen geleidelijk verdwenen. In de jaren 1930 zijn er echter weer nieuwe bossen aangeplant. Weerdinge is een brinkdorp met essen te midden van houtwallen. Al voor 1900 ontwikkelde Weerdinge zich, onder invloed van de verveningen, van een boerendorp tot een dorp met veel middenstand. Na de verveningen trokken veel mensen weer weg en momenteel wonen er ongeveer 700 mensen.



Figuur 5. Fragment van de Hottingerkaart (1773-1794); van noord naar zuid de scherpe scheiding van zand en veen. Op het zand de Weerdinger es (geel), in het veen de natte broeklanden langs het begin van de Weerdingerdijk (groen).

13.4 Conclusies en advies

Het Valtherbosch (en de directe omgeving ervan) is archeologisch een zeer rijk gebied. Er zijn binnen de grenzen van het Valtherbosch vier hunebedden bekend. Daarnaast is uit het gebied en rond Weerdinge een groot aantal vondsten gemeld. Sporen van bewoning komen voor vanaf tenminste het Neolithicum tot aan de ijzertijd, waarbij de laatstgenoemde periode vooral gekenmerkt wordt door de raatakkercomplexen of zogenaamde *Celtic Fields*. Grote delen van het Valtherbosch en omgeving zijn benoemd tot terreinen van archeologische waarde en in veel gevallen betreft het beschermd archeologisch monumenten. De hoge trefkans op archeologische waarden kan voor dit gebied gehandhaafd worden.

Geadviseerd wordt om in dit deel van de gemeente Emmen zo veel mogelijk van bodemverstorende activiteiten af te zien. Indien dergelijke werkzaamheden toch gepland worden, dient op de planlocatie een waarderend archeologisch veldonderzoek te worden uitgevoerd, voorafgegaan door een gedetailleerd bureauonderzoek met raadpleging van de AHN en ontgrondingskaarten, specifiek voor de planlocatie.

14 De bebouwing van Emmen en de Emmerdennen

14.1 Bodem en verwachtingskaart

De in Emmen gelegen Emmerdennen en het ten westen van de stad gelegen Noordbarger Bosch bestaan uit hoge en lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten (12C2 en 4L8). In de Emmerdennen liggen enkele laagtes zonder randwal (3N5). De bodem in en rond Emmen bestaat uit podzolen. De heuvelrug waarop de stad ligt, bestaat uit een looppodzol, een kamppodzol en een veldpodzol, alle met lemig fijn zand en plaatselijk met keileem beginnend op 40 tot 120 cm beneden het maaiveld en tenminste 20 cm dik (classificaties bodemkaart respectievelijk cY23x, cHd21 en Hn23x met grondwatertrappen V tot en met VII: gemiddelde hoogste grondwaterstand respectievelijk minder dan 40, tussen 40 en 80 en meer dan 80 cm onder het maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld). In de Emmerdennen bestaat de bodem uit een gecombineerde vlak- en duinvaaggrond met keileem (Zn/Zd21x).

14.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

In de Emmerdennen, in het noordoosten van de stad Emmen, ligt het restant van hunebed D45 (CMA-nr. 514, CAA-nr. 16968). Ten oosten daarvan, in de bebouwing van de wijk Emmerhout, liggen nog twee vernielde hunebedden (CMA-nrs. 512 en 513). In alle drie gevallen betreft het terreinen van zeer hoge archeologische waarde met een beschermde status. In Emmerhout zijn twee grafheuvels aangetroffen uit het Neolithicum tot de ijzertijd (CAA-nrs. 302479 en 302478). Uit de midden- tot late bronstijd is een huisplattegrond van het type Elp bekend (CAA-nr. 16966). In de Emmerdennen ligt daarnaast een tweetal grafheuvels uit het Neolithicum tot de ijzertijd (CMA-nrs. 9697 en 9698). Ook dit zijn beschermde terreinen met een zeer hoge archeologische waarde. Direct ten noorden van de Emmerdennen, in het Emmerbosch, bevindt zich ook een beschermde grafheuvel met een zeer hoge archeologische waarde, daterend uit het Neolithicum tot de bronstijd (CMA-nr. 9685).

In de wijk Angelslo, ten zuiden van Emmerhout, zijn twee hunebedden aanwezig: D46 en D47 (CAA-nrs. 16983 en 16984). Beide liggen inmiddels midden tussen de bebouwing en zijn gerestaureerd (Van Ginkel et al., 1999: p. 188). In de wijk Angelslo zijn daarnaast grafheuvels aanwezig uit de bronstijd (CAA-nrs. 16981, 16978, 16977 en 16972) en een grafveld uit het Midden- tot Laat-Neolithicum (CAA-nr. 16971). De overige vondsten betreffen oppervlaktevondsten van met name vuurstenen artefacten (zie Tabel bij Deelgebied III in de bijlage).

In het zuiden van Emmen, in de wijk Emmermeer is een grafheuvel gevonden met daarin een boomkistgraf. Bij de begraving zijn aardewerk en stenen aangetroffen. De datering ligt in de bronstijd. (CAA-nr. 302458). Daarnaast zijn twee andere grafheuvels daterend uit het Neolithicum tot de ijzertijd bekend uit

de wijk (CAA-nrs. 302477 en 302492). In de wijk De Weiart in het centrum is een nederzettingsterrein met huisplattegronden en hutkommen opgegraven (CAA-nrs. 47573 en 238113). De nederzetting heeft een begindatering in het Paleolithicum, maar er zijn ook sporen uit veel jongere perioden aangetroffen.

Onder de bebouwing van het centrum van Emmen bevinden zich terreinen van archeologische waarde. Het betreft bewoningssporen uit het Paleolithicum tot de ijzertijd, waaronder grondsporen, haardkuilen, vuursteen artefacten en aardewerkfragmenten (CMA-nrs. 9686, 9687 en 9690). De voornaamste vondstcategorie in de CAA-meldingen is die van de vuurstenen artefacten, gevolgd door Neolithisch aardewerk. Daarnaast zijn er oppervlaktevondsten gedaan uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen. Langs de Weerdingerstraat in het centrum van Emmen staat een kerk met bijbehorende waterput met een begindatering in de Middeleeuwen. Voor een precieze beschrijving van alle vondstmeldingen in dit gebied wordt verwezen naar de Tabel van Deelgebied III.

14.3 Eerder onderzoek

In plangebied Klokkenslag nabij de Noordbarger es is door ARC bv een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op het terrein was een esdek aanwezig. De vlakken zijn direct onder het esdek aangelegd. In de eerste proefsleuf zijn twee paalgaten aangetroffen, in de tweede één. De bodem in de tweede sleuf bleek grotendeels te zijn verstoord. In geen van beide putten zijn vondsten gedaan (De Wit & Tuinstra, 2003).

Ten zuidoosten van Emmen, tussen de wijk Angelslo en het voormalige Bargermeer heeft ARC bv in een plangebied van ongeveer vijf hectare een IVO verricht. Het onderzochte gebied heeft een grotendeels intact podzolprofiel. Tijdens het veldonderzoek is een vuurstenen afslag gevonden. Er is een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd (De Roller, 2003). Dat onderzoek is in 2005 uitgevoerd door ARC. Er zijn zeven noord-zuidgerichte proefsleuven aangelegd. In de meeste van de proefsleuven, met uitzondering van sleuven 4 en 5, zijn sporen van menselijke activiteiten aangetroffen. De sporen dateren waarschijnlijk uit de late bronstijd en bestaan onder andere uit een deel van een huisplattegrond en enkele andere (afval)kuilen. ARC adviseert het bodemarchief in situ te bewaren en als dat niet mogelijk is, om op het terrein een Definitief Archeologisch Onderzoek (DAO) uit te laten voeren (Blom, 2005).

In het zuiden van Emmen is een aantal onderzoeken verricht voor de woonwijk Delftlanden. In eerste instantie is een veldonderzoek uitgevoerd waarbij attentiegebieden zijn aangewezen. Grote delen van het gebied bleken te zijn vergraven (Bijl & De Wit, 2001). Daarop volgend is in het noordelijke deel van het plangebied een veldonderzoek door middel van grondboringen en een veldkartering verricht. De bodem in dit gebied is deels intact. Aan het oppervlak zijn enkele vuurstenen artefacten en een scherf aardewerk aangetroffen. Daarnaast is een onderzoek gedaan naar een mogelijke pingo-

ruïne¹ in het plangebied. Het veengat bleek een pingo-ruïne te zijn, maar bevond zich niet in intacte staat (De Roller, 2003a en 2003b).

Aan de noordoostkant van Emmen, ten noorden van de woonwijk Emmerhout is vier hectare grond onderzocht op archeologische waarden door ARC bv. De bodem bleek ter plaatse grotendeels verstoord en/of vergraven te zijn. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen (De Roller, 2003).

Ten westen van Emmen, aan Frieslandweg, nabij de Emmeres, is een tot opgraving uitgebreid proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door ARC bv. In eerste instantie is een booronderzoek verricht om de meest kansrijke locaties binnen het plangebied op te sporen. Vervolgens zijn zeven proefsleuven aangelegd. Daar waar sporen werden gevonden, zijn de proefsleuven uitgebreid. Er zijn aan de Frieslandweg mogelijk drie, maar tenminste twee huisplattegronden gevonden. Daarnaast werden vier hutkommen, een spieker (opslaggebouw), vijf waterkuilen en een grote hoeveelheid greppels aangetroffen. De sporen zijn geïnterpreteerd als afkomstig van een kleine boerennederzetting, daterend in de 2e tot 3e eeuw nC (De Wit, 2000). De kans is groot dat er zich in de omgeving van het onderzochte terrein nog meer sporen in de bodem bevinden.

14.4 Historisch onderzoek

14.4.1 Het Noordeind

Het Noordeind is één van de oudste delen van Emmen, waarschijnlijk ontstaan in de 7e eeuw. In de 2e tot en met de 6e eeuw woonde men hier aan de rand van de huidige es. Tijdens de 7e tot en met de 9e eeuw lag Het Noordeind op de plek van het huidige Noorderplein. Hier in de buurt ligt ook de uit de 9e eeuw daterende kerk. Rond 1900 bestond Emmen nog steeds alleen maar uit het Noordeind. Hier stonden eeuwenoude boerderijen. Geleidelijk kwamen er winkeltjes en bedrijven tussen de boerderijen. Van het oude Noordeind is nu weinig over. Alleen aan de Langgrafweg bevinden zich nog gerestaureerde boerderijen, een oude schuur en oude bomen. Het oude Noordeind hield op te bestaan door de aanleg van de Frieslandweg en de Hondsrugweg. De naam Haagjesweg verwijst overigens naar houtwallen ter omheining van akkers de es. Het Noordeind zag er in de jaren vijftig uit zoals Westenesch nu, met veel bomen en oude boerderijen. Bij het afbreken van het oude Noordeind werden muren en een oude waterput gevonden. (www.Historisch-Emmen.nl)

In 1789 woonden er in Emmen 261 mensen in 63 woningen. Daarmee was Emmen ongeveer even groot als Noordbarg. Slechts 47% van de mensen werkte toen in de landbouw. De boerderijen waren relatief klein. De am-

¹ Een pingo-ruïne is het overblijfsel van een pingo, oftewel een ijskernheuvel. Door de aanvoer van ondergronds water in periglaciale omstandigheden vormt zich een ijskern die de bodengrond omhoog drukt. Wanneer het ijs smelt, zakt de bult in en vormt een meertje met een hogere rand er om heen. In het meertje kan veenvorming plaatsvinden. De ringwallen van pingoruïnes zijn ideale bewoningslocaties geweest in de steentijd.

bachtslieden en -knechten vormen een groep van 33% van de beroepsbevolking. Emmen was het centrum van het kerspel, met de kerk, de school, de predikant, de schoolmeester en de schulte. Door het regelmatige samenkomen in de kerk, was het ook een ontmoetingsplaats en werd er handel gedreven. (Gerding, 1989: 52)

14.4.2 Emmermeer

Emmermeer is één van de oudste woonwijken van Emmen. Gelegen ten noorden van de kern, moest deze wijk in de woningbehoefte na de Tweede Wereldoorlog voorzien. Voor het eerst werden hier flats en rijtjeswoningen in Emmen gebouwd. Naar het westen had de wijk een wijds uitzicht over de es, in het noorden en oosten lagen bossen. Al rond 1948 woonden er mensen in de kleine concentraties Meerveld en Bargermeer. Tussen 1950 en 1960 groeide wijk uit tot 10.000 inwoners.

Oorspronkelijk lag op de plek van de wijk tot 1857 een meer van ca. 40 hectare. Dit was gelegen tussen de Haddersstraat, Walstraat, Meerstraat en Warmeerweg. Het meer was zo ondiep dat de boeren voor het wassen van de schapen uitweken naar het zandmeertje in de Emmerdennen. De omvang van het meer varieerde enorm met de hoeveelheid neerslag. Toen de aanleg van het Oranjekanaal in 1857 Emmen bereikte, liep het meer leeg. Het gebied bleef eerst drassig, later werden de laagste delen met zand opgevuld. Hierdoor ontstonden nieuwe landbouwgronden, de zogenaamde kampen (zo komt Nijkampen aan zijn naam). De meeste wegen in het gebied ontstonden rond 1900. Het noordelijk deel van de Warmeerweg is echter veel ouder en kwam oorspronkelijk op het meer uit. De wijk heeft vanwege de lage ligging meermalen wateroverlast gehad (www.Historisch-Emmen.nl).

Al rond 1920 werden de eerste huurwoningen of zogeheten gemeentewoningen in Emmermeer gebouwd. Ze stonden langs de Warmeerweg, Nijkamperweg en de Valtherzandweg. Van een nieuwbouwwijk was echter nog lang geen sprake. In 1948 begon men met de bouw van de witte Bruynzeelwoningen aan de Harm Boomstraat en de Van der Scheerstraat. Dit was het laagste deel van het voormalige Emmermeer, maar werd al in een vroeg stadium met zand opgehoogd. In dit zand worden veel scherven gevonden, vooral uit de 18e en 19e eeuw. Al vrij snel werd ook Aireydslo aangelegd.

14.4.3 Angelslo

Angelslo was rond 1800 een kleine agrarische nederzetting met zeventien inwoners op drie boerenerven. Op de kaart van 1811 staan vijf huizen. Angelslo, dat geen zelfstandig dorp was, had eigen akkerland, gelegen rond de boerderijen (de Konijnenakkers). De Scheurakkers oostelijk hiervan werden niet continu als akker gebruikt. Het vee van Angelslo graasde onder meer bij het Bargermeer. Dit gebied liep 's winters onder water, maar werd 's zomers gebruikt om plaggen te steken, hout te sprokkelen en vee te weiden. Ook werd er wel aan boekweitverbouw gedaan. Het groen voor het vee lag langs de

Runde oostelijk van Zuidbarge. De hooilanden lagen zuidelijk van Zuidbarge aan de rand van het Barger Westerveen: de Angelsche of Heerenslagen.

De zandrug waarop Angelslo ligt was 2 meter hoger dan de omliggende moerassen. Vondsten wijzen erop dat Angelso al tenminste 5000 jaar bewoond is. Het hunebed D46 aan de Fockingslag ligt midden in de woonwijk. D47 aan de Haselackers.

Het gebied was al voor 1500 jachtgebied van de bisschop van Utrecht. Rond 1650 had de invloedrijke familie er bezittingen: een landgoed. Er zullen toen dus ook kleinere huisje/keuterijen geweest zijn. Het landgoed werd rond 1816 afgebroken, maar de resten moeten rond 1920 nog zichtbaar zijn geweest (www.Historisch-Emmen.nl). De straatnaam Slotstee verwijst hier nog naar. Nader onderzoek kan wellicht de juiste locatie aan het licht brengen.

De eerste bewoners van de wijk Angelslo waren vier gezinnen die in 1961 aan de Batingehof gingen wonen. De wijk groeide snel en werd na voltooiing gevolgd door de wijk Emmerhout.

14.4.4 Emmerhout

Emmerhout is een oude naam. De wijk ligt echter niet precies op de plaats van het vroegere Emmerhout. Het gebied van de wijk is wel al lang bewoond. Bij de bouw van de wijk zijn er plattegronden van boerderijen uit de bronstijd gevonden en er zijn grafheuvels verdwenen. Twee hiervan lagen bij het tweede erfje, rechts aan de Laan van de Bork. Onder één van deze heuvels vond men een kindergrafje van 3500 jaar oud.

De eerst bekende bewoner dateert overigens pas van circa 1788. Tussen 1925 en 1933 wordt er een klinkerweg aangelegd van Valthe via Weerdinge, het oude Emmerhout over Emmerschans naar Barger Oosterveld. Net ten oosten van oude Emmerhout ontstond later het woongebied Emmerschans. In de Tweede Wereldoorlog stond er de N.V. Turfveredelingsbedrijf "Emmerhout".

Al in 1951 waren er plannen voor de wijk Emmerhout. De bouw startte pas na de voltooiing van Angelslo en in 1965 was de wijk volgebouwd. Er verdween bij de aanleg 25 hectare van de Emmerdennen, maar er bleef toch nog een flink deel staan. Emmerhout moest compact gebouwd worden rond een winkelcentrum. Er moesten bovendien zo weinig mogelijk auto's tussen de huizen rijden. Hiervoor werd iets nieuws bedacht: het woonerf. Emmerhout werd zodoende een groene wijk met veel ruimte. Na voltooiing van de wijk werd Barger op de es van Zuid- en Noordbarge gebouwd (www.Historisch-Emmen.nl).

14.5 Conclusies en advies

Dat Emmen heeft een lange bewoningsgeschiedenis heeft, blijkt uit de archeologische vondsten en terreinen die bekend zijn uit het gebied. Er zijn huisplattegronden, haardkuilen en grafheuvels uit de prehistorie bekend. Binnen de bebouwde kom van Emmen en de Emmerdennen bevinden zich tenminste vijf hunebedden, of de resten daarvan. Daarnaast zijn

bewoningssporen aangetroffen vanaf het Paleolithicum tot aan de Middeleeuwen. Uit de reeds in het gebied uitgevoerde archeologische onderzoeken blijkt dat de bodem, ondanks de vele bouwwerkzaamheden in het gebied, ten dele nog intact is. Dat betekent dat archeologische grondsporen nog gaaf kunnen zijn. De kans op dergelijke sporen in dit gebied is groot, gezien de vele bewoningsmomenten in het verleden. Voor de bebouwde kom van Emmen, die geen classificatie heeft op de IKAW, geldt een hoge trefkans op archeologische waarden. De (middel)hoge trefkans voor de Emmerdennen kan gehandhaafd worden.

Geadviseerd wordt om in dit gebied zo min mogelijk bodemversturende ingrepen uit te voeren. Indien dergelijke werkzaamheden wel gepland worden, dient voor de betreffende locaties eerst een waarderend archeologisch veldonderzoek worden verricht, voorafgegaan door een gedetailleerd bureauonderzoek.

15 Ten noordoosten van Emmen: Emmerschans

15.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

In de directe omgeving van Emmerschans zijn tien beschermde terreinen van hoge archeologische waarde aanwezig. Het betreft in alle gevallen grafheuvels. Een van de meldingen is een terrein met daarin negen grafheuvels, daterend uit de ijzertijd (CMA-nr. 510). De overige meldingen betreffen terreinen met een enkele grafheuvel. In twee gevallen gaat het om heuvels uit het Neolithicum tot de bronstijd (CMA-nrs. 9699 en 9700). De andere zeven begravingen dateren alle uit de ijzertijd (CMA-nrs. 9702 tot en met 9708). De vondstmeldingen in het CAA betreffen in alle gevallen vuurstenen artefacten en houden verband met de grafheuvels of zijn oppervlaktevondsten (zie Tabel bij Deelgebied III in de bijlage).

De direct ten oosten van de rondweg van Emmen gelegen voormalige Emmerschans, een verdedigingswerk uit de Nieuwe Tijd, is een terrein van hoge archeologische waarde (CMA-nr. 8658).

15.2 Historisch onderzoek

De Emmerschans bestaat uit een vierkante aarden wal omgeven door een brede vrij diepe gracht. Aan de westzijde ligt een dam in de gracht. De schans zou rond 1800 zijn aangelegd. Dit is merkwaardig omdat de meeste schansen in Nederland uit de tachtigjarige oorlog dateren. Tijdens de restauratie van de Emmerschans in 1961 zouden resten van een oudere, kleinere schans zijn gevonden. Hier is geen verder onderzoek naar verricht (www.Historisch-Emmen.nl).

In de omgeving van de Emmerschans hebben, getuige archeologische vondsten, al lang menselijke activiteiten plaatsgevonden. Rond 1900 stonden er plaggenhutten waar veenarbeiders woonden. Dit wordt gezien als het echte startpunt van Emmerschans als woongebied. Geleidelijk ontwikkelde Emmer-

schans zich verder met de vestiging van winkeliers en bedrijven. In de omgeving is veel zand afgegraven, waardoor er nu grote waterpartijen zijn. Vanaf 1960 werden er nieuwe huizen gebouwd. Sinds de jaren 1970 is Emmerschans officieel een wijk van Emmen, tot die tijd was het zelfstandig.

15.3 *Conclusies en advies*

Rondom Emmerschans zijn voornamelijk grafheuvels bekend uit de bronstijd en de ijzertijd. Daarnaast is de Emmerschans zelf een terrein van hoge archeologische waarde. Direct ten oosten van Emmerschans ligt het Emmer-Erfscheidenveen, een veengebied waaruit weinig vondsten bekend zijn (zie Deelgebied I).

16 Ten oosten van Emmen: Barger-Oosterveld

16.1 *Vondsten en bewoningsgeschiedenis*

Ten noordoosten van de bebouwing van Barger-Oosterveld, in het Barger-oosterveld hebben ten minste twee veenwegen gelopen, daterend uit de middenbronstijd tot de ijzertijd (CMA-nrs. 497 en 8657). Beide zijn terreinen met een zeer hoge archeologische waarde en een beschermde status. In het CAA zijn negen vondstmeldingen aanwezig die verband houden met de veenwegen. Het betreft houten hamers, een leren schoen, delen van houten wielen en van de veenwegen zelf (CAA-nrs. 302108 tot en met 302113, 302117, 17000 en 16999).

Ten oosten van het dorp is een *Celtic Field* aanwezig (CMA-nr. 9056). Het is een terrein van archeologische betekenis. Ten zuidoosten van de bebouwing van Barger-Oosterveld is een grafheuvel aanwezig. De heuvel dateert uit het Neolithicum tot de ijzertijd en is een terrein van archeologische betekenis (CMA-nr. 14398). Ten oosten van het dorp, in de nabijheid van het Oosterbos, is een tempeltje gevonden van houten palen. Om de palen bevond zich een krans van veldkeien. Het bouwwerk staat bekend als het Tempeltje van Barger-Oosterveld (CAA-nr. 238465). Langs de weg Splitting, ten oosten van het dorp, is een vindplaats van vuurstenen artefacten (CMA-nr. 14526). De vindplaats heeft een hoge archeologische waarde. De overige meldingen in het CAA houden voornamelijk verband met de grafheuvel en het *Celtic Field* (zie Tabel bij Deelgebied III).

16.2 *Conclusies en advies*

De meeste vondsten rondom Barger-Oosterveld zijn afkomstig uit het naburige veen. Een groot deel van de veenvondsten is geassocieerd met de ligging van veenwegen.

De locatie van dergelijke vondsten is moeilijk te voorspellen. Archeologisch waardevolle locaties in de veengebieden zijn met inventariserende veldonderzoeken zeer moeilijk op te sporen. Op de hoger

gelegen zandgronden rondom het dorp bevinden zich sporen van nederzettingen. De (middel)hoge trefkans op de IKAW kan voor dit gebied gehandhaafd worden. Bij geplande bodemingrepen dienen IVO's uitgevoerd te worden.

17 Ten (zuid)westen van Emmen: Westenesch en Emmeresch

17.1 Bodem en verwachtingskaart

Ten westen en zuidwesten van Emmen ligt een zwak golvende relatief hooggelegen grondmorene, al dan niet met welvingen, bedekt met dekzand (3L2a). In het uiterste noordwesten van de gemeente Emmen ligt het beekdal van de Sleenerstroom. Het betreft een beekdalbodem, deels met en deels zonder veen (classificaties respectievelijk 1R4 en 2R5). Ten zuiden van Emmen, tussen de dorpen Nieuw-Amsterdam en Erica, ligt een relatief hooggelegen veenkoloniale ontginningsvlakte (2M45). Ten zuiden en westen van Emmen bestaat de bodem uit ten dele vergraven veld- en haarpodzolen met plaatselijk keileem binnen 40 tot 120 cm onder het maaiveld (Hn21 en Hd21(x) met grondwatertrappen VI en VII: gemiddelde hoogste grondwaterstand respectievelijk tussen 40 en 80 en meer dan 80 cm beneden het maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld).

17.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

Ten westen van de bebouwing van Emmen en ten oosten van het Oranjekanaal ligt een aantal essen. Op de Westenesch ligt hunebed D44 (CMA-nr. 517, CAA-nr. 16988). Het is een terrein van zeer hoge archeologische waarde met een beschermde status. Het monument is in 1961 onderzocht en gerestaureerd door Van Giffen. Tegenwoordig is het monument verstoord. De deksteen staat apart en vertoont een rij boorgaten (Van Ginkel et al., 1999: p. 187). Een tweede vernield hunebed op de Westenesch bevindt zich ten westen van het bovengenoemde exemplaar (CAA-nr. 302468). Op de Westenesch zijn ook nederzettingssporen daterend uit de ijzertijd tot de Romeinse tijd aangetroffen (CMA-nr. 9691). Op de ten noorden van de Westenesch gelegen Emmeresch is ook een hunebed, nummer D41, aanwezig (CMA-nr. 9684, CAA-nrs. 16993 en 40297). Het hunebed en aangrenzend gebied, waarin zich een grafheuvel bevindt, maken deel uit van een terrein van hoge archeologische waarde en hebben een beschermde status.

Hunebed D43 ligt op de Schimmeresch, ten noorden van de Emmeresch. Ook dit exemplaar heeft een beschermde status en ligt in een terrein met zeer hoge archeologische waarde (CAA-nrs. 34918, 34919, 38193 en 34858). Ten westen van D43 ligt hunebed D42 (CAA-nrs. 16987 en 435). Dit hunebed is nooit wetenschappelijk onderzocht (Van Ginkel et al., 1999: p. 186). De in het CAA vermelde vondsten uit dit gebied zijn voornamelijk oppervlaktevondsten van vuurstenen artefacten en bekeraardewerk. Vermeldenswaardig is een graf met crematieresten omringd door veldkeien (CAA-nr. 34853).

17.3 Historisch onderzoek

Westenesch had aan het begin van de 19e eeuw 125 inwoners en 25 huizen. 93% van de inwoners werkte in de landbouw. De boeren hadden over het algemeen grote bedrijven. Het akkerland van Westenesch lag op de westflank van de Emmeresch. Het vee graasde samen met dat van Emmen langs de Sleenerstroom. De schaapskudde liep in het noorden, in het Emmerveld. Ten westen van Westenesch loopt een oude verbindingsweg door het natte gebied, de Emmer Madedijk (nu Slenerweg).

De Emmeresch is één van de oudste essen van Drenthe, waar landbouw werd bedreven in de 6e eeuw vC. Toen lagen er *Celtic Fields*. De huidige Emmeresch is als open akkercomplex ontstaan uit een voorloper met veel meer houtwallen om kleinere percelen. Onder de huidige es zijn oudere nederzettingen terug te vinden. De geschiedenis van deze es gaat terug daardoor terug tot de 10e en 11e eeuw. (Emmen in het perspectief van de es, www.Historisch-Emmen.nl)

17.4 Conclusies en advies

De essen in het westen van Emmen zijn rijk aan archeologische sporen. De vroegste sporen, in de vorm van hunebedden en vuurstenen artefacten, dateren uit het Neolithicum. Het gebied heeft een hoge trefkans op archeologische waarden op de IKAW. Deze waardering kan gehandhaafd worden. Indien in dit gebied bodemversturende ingrepen gepland worden, dient een waarderend archeologisch veldonderzoek te worden uitgevoerd.

18 Het westen van de gemeente Emmen

18.1 Bodem en verwachtingskaart

In het Sleenerstroomdal komt madeveengrond voor met zand zonder humuspodzol binnen 120 cm onder het maaiveld (aVz). Verder oostelijk van de Sleenerstroom komt een moerige eerdgrond met moerige bovengrond op zand en met leemlagen voor (classificatie vWzt).

18.2 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

In het uiterste westen van de gemeente Emmen, op de Noordhagen Rietlanden, zijn drie vindplaatsen van vuurstenen artefacten bekend. Het betreft twee vindplaatsen uit het Mesolithicum en een uit het Paleolithicum (CAA-nrs. 34829, 34839 en 46165). In de buurt van de dorpen Sleen en Noord-Sleen zijn oppervlaktevondsten van vuurstenen artefacten gemeld (CAA-nrs. respectievelijk 34847, 34850 en 34846 en 34837 en 34841). Hetzelfde geldt voor de omgeving van Klijndijk. Ook hier is een aantal vuursteenenvondsten in ARCHIS bekend

(CAA-nrs. 302265, 302273, 302274, 302304, 302348, 214955 en 302305). In het westen, ten zuidwesten van de stad Emmen, bij Willemsoord, zijn ook vuursteenenvondsten gedaan. Deze dateren uit het Paleolithicum tot en met het

Neolithicum (CAA-nrs. 445, 302424, 302382 en 302337). Nog verder zuidwestelijk, bij Erm en het Ermerveen en Nieuw-Amsterdam, is een aantal oppervlaktevondsten gedaan (CAA-nrs. 30, 302434, 302391, 302330, 302381 en 302452).

Ten westen van het Noorbargerbos, op de Bargeses, zijn vuursteenvindplaatsen bekend. Het betreft in alle gevallen oppervlaktevondsten, daterend uit het Mesolithicum tot Neolithicum (CAA-nrs. 302384, 302392, 302386 en 302389). In het Noorbargerbos zelf zijn ook artefacten van vuursteen aangetroffen (CAA-nrs. 34851 en 34848).

18.3 Historisch onderzoek

18.3.1 Wilhemsoord

Wilhelmsoord is een klein buurtschap tussen de woonwijk Bargeses en Nieuw Amsterdam. Het is genoemd naar Wilhelm en Lutke Frieling uit Noordbarge, die hier de eerste huizen bouwden. Wilhelmsoord ligt op het zand, in 1889 woonden er 155 mensen, dertig jaar later 251 (www.Historisch-Emmen.nl).

18.4 Eerder onderzoek

Op Bedrijvenpark De Tweeling, ten noordwesten van Veenoord, is een IVO middels grondboringen uitgevoerd door RAAP. In het ongeveer 56 hectare grote plangebied is nergens een intact bodemprofiel aangetroffen (Hekman, 2004).

18.5 Conclusies en advies

In het westen van de gemeente Emmen zijn voornamelijk oppervlaktevondsten van vuurstenen artefacten bekend. De vondsten zijn geassocieerd met de hoger gelegen delen van het gebied waaronder de oevers van de Sleenerstroom. Deze hogere delen hebben een middelhoge trefkans op de IKAW. De lagere delen hebben een lage trefkans. Er zijn geen redenen voor het aanpassen van deze trefkansen. De aanwezigheid van onverstoorte archeologische grondsporen is niet uit te sluiten in het gebied.

Op de hoger gelegen delen van het gebied is daarom bij bodemversturende werkzaamheden het uitvoeren van IVO's noodzakelijk om de mate van gaafheid van de bodem ter plaatse vast te stellen.

19 Erica

19.1 *Vondsten en bewoningsgeschiedenis*

Ten noordoosten van het ten zuiden van Emmen gelegen dorp Erica ligt de vindplaats van een aantal Neolithische vlakgraven met Trechterbekeraardewerk (CAA-nrs. 34938 en 38202). Ten zuidoosten van het dorp is een veenlijk gevonden bij het vervenen (CAA-nr. 302222). In het bosje ten noordwesten van Erica ligt een kringgrepuurnenveld met sleutelgatgreppels een grafheuvel (CAA-nrs. 238455 en 34936). In de omgeving van Erica zijn verder oppervlaktevondsten gedaan van met name vuursteenmateriaal (CAA-nrs. 302430, 302487, 33790, 302429, 302428 en 302411). Daarnaast is een aantal stenen bijlen (CAA-nrs. 302412, 302147, 302414, 302413 en 444) en een bronzen kokerbijl (CAA-nr. 34931) als losse vondst vermeld.

19.2 *Historisch onderzoek*

Erica dankt haar bestaan aan de verveningsactiviteiten. Tot ver in de 19e eeuw was er aan de randen van het veen wat boekweitteelt, verder gebeurde er weinig. Vanaf 1863 gingen de eerste mensen in Erica wonen. Die eerste bewoners waren Bentheimers, die via Slagharen in Erica terecht kwamen.

In Erica heeft een schans gestaan. Vanwege de nabijheid van Noord- en Zuidbarge, heette die de Bergerschans (Bargerschans). De schans, gebouwd in de 18e eeuw op bevel van Menno van Coehoorn, is op een aantal kaarten terug te vinden. Hij lag vlak bij de weg van Emmen over Zuidbarge naar Schoonebeek, op de meest zuidelijke uitloper van de Hondsrug. De locatie is 200-300 meter ten noorden van het huidige sportpark, waar een nieuwbouwwijk ligt, ongeveer waar nu de straat “De Korrel” is (www.Historisch-Emmen.nl).

Er liep een stroompje (de Bargerbeek) vanuit de venen bij het huidige Erica naar het Schoonebekerdiep, waar het uitmondde ongeveer bij de huidige grensovergang naar Emlichheim. Erica ligt op de uitlopers van de Hondsrug en het is zeer waarschijnlijk dat het voetpad van Barge naar Schoonebeek, dat volgens de geschiedschrijving aanwezig was en liep over een hoogte die men de Hankenberg noemde, van Schoonebeek, langs het beekje, over de Hankenberg en via de zandopduikingen bij Erica, naar Zuid-Barge liep. Dit pad zal zeker gebruikt zal zijn door de schaapherders van de boeren uit beide plaatsen, waarbij de beek dan als drinkplaats voor mens en dier diende. Het beekje is nog gedeeltelijk in het terrein aanwezig. Als gevolg van een geschil tussen boeren is er tussen de gemeentes Dalen en Emmen in 1845 een scheidingsloot gegraven.

19.3 *Conclusies en advies*

De aanwezigheid van verschillende grafvelden uit de prehistorie en van vuurstenen artefacten in het gebied, geeft aan dat in dit gebied mogelijk sporen van bewoning aanwezig kunnen zijn. De gebieden hebben een (middel)hoge

trefkans op archeologische waarden op de IKAW. De lager gelegen venige delen hebben een lage trefkans. Hier zijn mogelijk depots of andere veenvondsten aanwezig, maar die zijn nauwelijks op te sporen door middel van IVO's. De waarderings op de IKAW kunnen gehandhaafd worden. Indien in de hoger gelegen gebieden bodemversturende ingrepen voorgenomen worden, dienen IVO's te worden uitgevoerd. Voor de lagere delen heeft de uitvoering van IVO's geen zin, omdat depot- of offervondsten met dergelijk onderzoek moeilijk op te sporen zijn.

20 Noordbarge en Zuidbarge

20.1 *Vondsten en bewoningsgeschiedenis*

In en rond de aan Emmen vastgegroeide dorpen Noord- en Zuidbarge is een aantal nederzettingsresten gevonden. Het betreft een nederzetting uit de Romeinse tijd waar onder andere metalen beelden en aardewerken sculpturen zijn aangetroffen (CAA-nr. 34914), de bronstijdnederzetting Hoge Loo (CAA-nr. 35098), een bij een bronstijd urnenveld gelegen Romeinse nederzetting (CAA-nr. 40299), en twee locaties met nederzettingsresten uit de bronstijd tot en met de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen (CAA-nr. 238118 en 238459). Direct ten westen van de Zuidbarger Esch is een urnengrafveld aanwezig (CAA-nr. 34928). De overige meldingen in het CAA betreffen oppervlaktevondsten van voornamelijk vuurstenen artefacten. Voor precieze beschrijvingen wordt verwezen naar de Tabel van Deelgebied III.

20.2 *Eerder onderzoek*

Ten westen van het dorp Zuidbarge aan de Laadweg is een Inventariserend archeologisch Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd naar de archeologische waarden in het gebied door ARC bv. Ondanks dat het gebied op de IKAW een hoge trefkans op archeologische sporen had, bleek tijdens veldonderzoek de bodem van het plangebied sterk verstoord. Er zijn geen vondsten gedaan (Buitenhuis, 2004).

20.3 *Historisch onderzoek*

20.3.1 Noord- en Zuidbarge

Noord- en Zuidbarge hadden rond 1800 een omvang van respectievelijk 46 en 33 huizen en 256 en 160 inwoners. In Zuidbarge werkte vrijwel iedereen in de landbouw. Het grotere Noordbarge kende ook een aantal andere beroepen: timmerman, kleermaker, wever en twee spinsters. Er was ook een winkelier. Noord- en Zuidbarge maakten beide gebruik van de Barger es en het Noord- en Zuidbarger veld en de groenlanden langs de beide beken in het westen. (Gerding, 1989: 51) Noord- en Zuidbarge vallen al eeuwen onder het bestuur van Emmen. Bij de aanleg van de Hondsrugweg in 1973, die het Hoge Loo doorsnijdt, zijn allerlei archeologische vondsten gedaan waaruit blijkt dat dit

gebied al 2500 jaar vrij intensief bewoond is. Noordbarge kende in het begin van de Middeleeuwen negen boerenhoeven, later waren dit er 25. Het was een soort eiland te midden van woeste grond. Ten zuidwesten van Zuidbarge ligt de Turfdijk, die de scheiding vormde tussen het onontgonnen veengebied in het zuiden en het stroomdal van de Delft.

20.3.2 Den Oever

Den Oever was een kleine nederzetting bij het Bargermeer. Er was veel visvangst. Het vet van de paling werd gebruikt als lampolie en het vel voor vlegelriempjes. In Den Oever hebben nooit meer dan drie tot zes boerderijen gestaan. In 1847 was er een grote brand, waarbij een aantal boerderijen afbrandde. De nieuwbouw werd wel Nieuwe Oever genoemd (www.Historisch-Emmen.nl). Bij den Oever bevond zich een eendenkooi (Topografische kaart 1850).



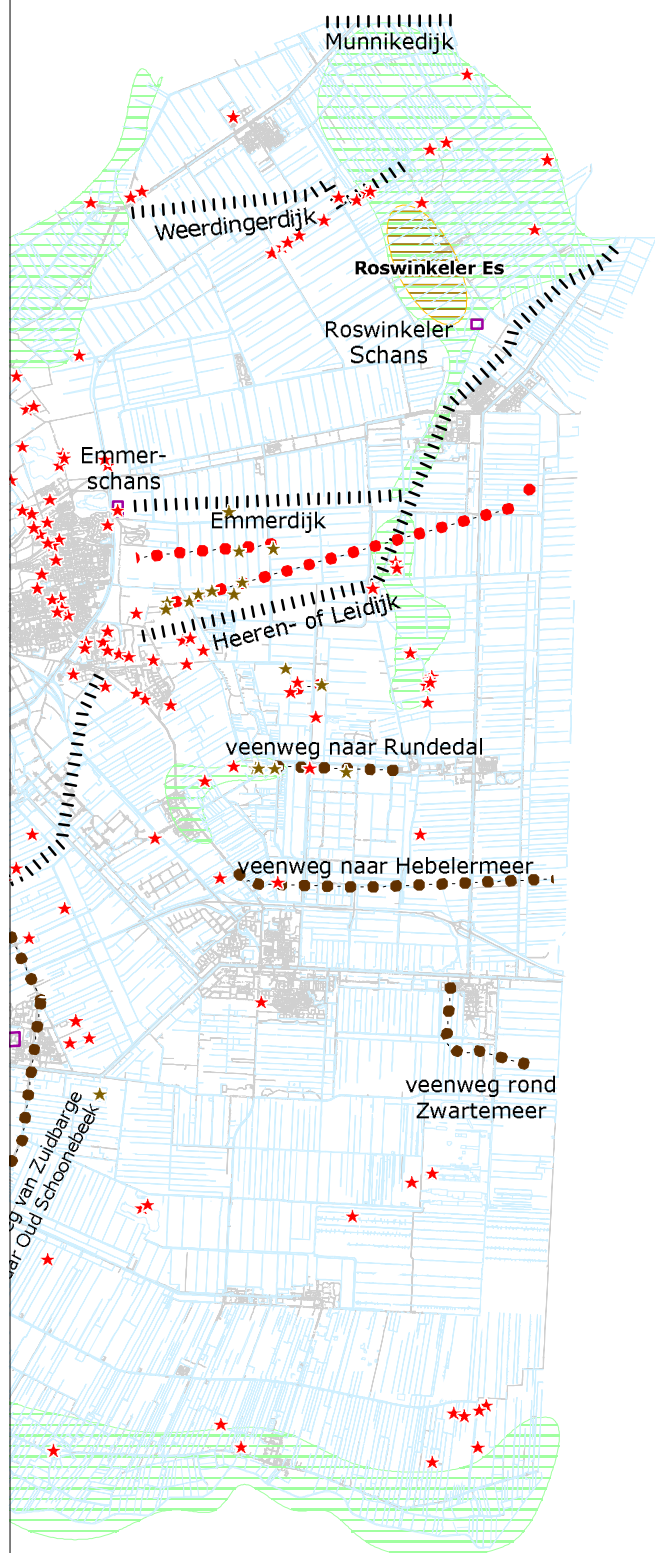
Figuur 6. Fragment van de Topografische kaart (1850), waarop het tracé van de Heeren- of Leidijk staat aangegeven, evenals de verdwenen Barger Schans. Bovenin latere intekeningen ten behoeve van de aanleg van het Oranjekanaal.

20.4 Conclusies en advies

De dorpen Noord- en Zuidbargen zijn min of meer aan Emmen vastgegroeid. Het gebied is grotendeels bebouwd en heeft daarom geen waardering op de IKAW. Uit het gebied is een groot aantal archeologische waarden bekend, daterend uit de prehistorie tot aan de Middeleeuwen. Wij kennen het gebied een hoge trefkans op archeologische waarden toe. Geadviseerd wordt om in dit gebied geen bodemverstorende ingrepen uit te voeren. Indien dergelijke werkzaamheden wel gepland worden, dient voor de betreffende locaties eerst een waarderend archeologisch veldonderzoek worden verricht, voorafgegaan door een gedetailleerd bureauonderzoek waarbij de AHN en ontgrondingskaarten geraadpleegd worden.

[hier nog invoegen kaart EmmenDeelIII – zie file EmmenDeelIII.pdf]

Kaart VI. Archeologische vondsten en historische ruimtelijke elementen in Deelgebied III.

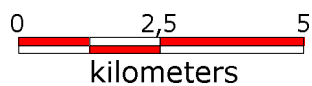


Historische reconstructies:

- veenweg (archeologisch aangetoond)
- veenweg (vermoedelijk)
- ||||| (voormalige) (veen-) dijk
- voormalige schans
- ▭ (nat) landbouwgebied vóór 1850 al in gebruik
- ▨ (voormalige) es

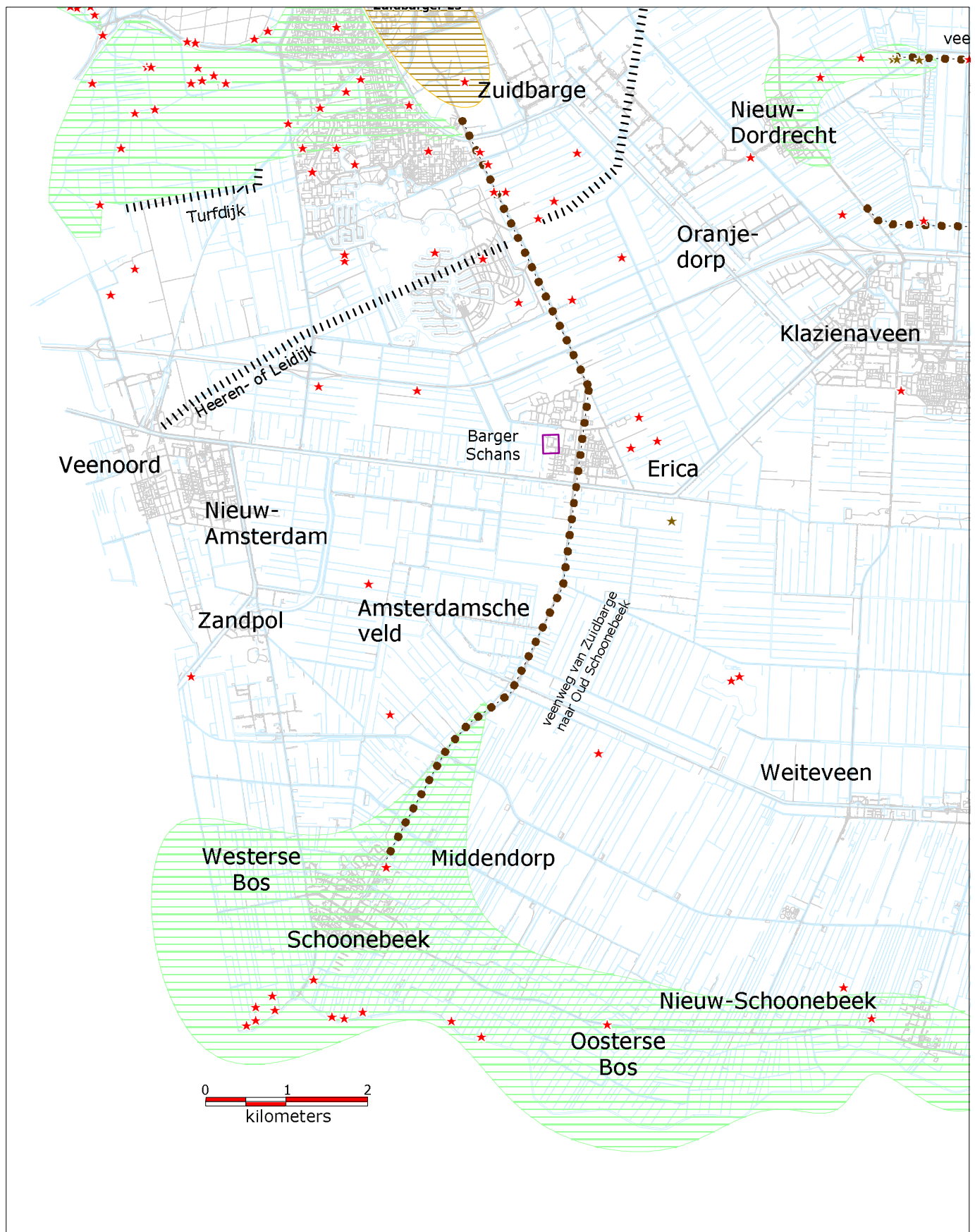
Archeologische vondsten:

- ★ vondst (veen gerelateerd)
- ★ vondst (algemeen)



[Hier nog invoegen kaart met totale overzicht van archeologie en historie Emmen – zie file EmmenTotaal.pdf. Misschien is mooi hier een aparte bijlage voor te maken]

Kaart VII. Archeologische vondsten en historische ruimtelijke elementen in Emmen.



Historische reconstructies:

●-●-● veenweg (archeologisch aangetoond)

●-●-● veenweg (vermoedelijk)

||||| (voormalige) (veen-) dijk

□ voormalige schans

▨ (nat) landbouwgebied vóór 1850 al in gebruik

▨ (voormalige) es

Archeologische vondsten:

★ vondst (veen gerelateerd)

★ vondst (algemeen)

21 Conclusies en advies Deelgebied III

Deelgebied III (Kaart VI) bestaat voor een groot deel uit de bebouwing van Emmen en de omliggende, grotendeels aan Emmen vastgegroeide dorpen. Emmen heeft een lange bewoningsgeschiedenis, evenals een lange traditie in archeologisch onderzoek. Er zijn archeologische vondsten en terreinen van archeologische waarde in en rond Emmen bekend uit alle perioden van de prehistorie tot aan de Nieuwe Tijd. De meeste vondsten en terreinen zijn aan het licht gekomen bij de aanleg van huizen, wegen en andere infrastructuur. De eventueel nog aanwezige archeologische waarden bevinden zich op deze plaatsen onder de huidige bebouwing.

Het spreekt voor zich dat de beschermde archeologische monumenten in het gebied niet aangetast mogen worden door bodemversturende ingrepen. Voor de overige, deels onbebouwde gebieden rond Emmen geldt op de IKAW grotendeels een (middel)hoge trefkans op archeologische waarden. Deze trefkans kan voor vrijwel het gehele Deelgebied III bijgesteld worden naar hoog. Alleen in het uiterste westen van de gemeente Emmen kan de lage trefkans van het stroomdal van de Sleenerstroom gehandhaafd worden. Voor de oeverwallen geldt echter wel een middelhoge trefkans, omdat deze als gunstige bewoningslocaties voor de prehistorische mens gelden.

Voor Deelgebied III geldt vanuit archeologisch perspectief dat bodemversturende ingrepen in de kern van Emmen, de Emmerdennen en het Valtherbosch sterk worden afgeraden. Voor de overige delen geldt dat voorafgaand aan bodemversturende ingrepen een waarderend archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd, voorafgegaan door een gedetailleerde bureaustudie, specifiek voor de betreffende planlocatie.

Ondanks de erg lange bewoningstraditie is Emmen en omgeving pas laat intensief bewoond. Op kaart VI is te zien dat mede hierdoor op veel plaatsen de historische structuur terug is te vinden. De grotendeels bewaard gebleven essen dragen bij aan het karakteristieke uiterlijk van Emmen. Uitzondering hierop vormt het noordelijk deel van de es tussen Noord- en Zuidbarge, die bebouwd is. Veel van de huidige wegen volgen oude tracés. Van het oorspronkelijke tracé van de Heerendijk is vrijwel niets terug te vinden (zie Figuur 6). De Turfdijk en Emmer Madedijk (Slenerweg) zijn daarentegen grotendeels terug te vinden. In het gebied is een tweetal schansterreinen aangetroffen.

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Rapport: 20100377-01

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan
"Noordbarge" in de gemeente Emmen

Datum: 28 januari 2011

Opdrachtgever:

Gemeente Emmen
Afdeling FRO
Postbus 30.001
7800 RA Emmen
t: 0591 685555
f: 0591 685599
e: gemeente@emmen.nl

Contactpersoon : dhr. J. Dozeman

Uitgevoerd door:

Ingenieursbureau Spreen
Langakkers 28
9469 RA Schipborg
t: 050 4090290
f: 050 4090235
e: info@bureauspreen.nl

Contactpersoon : Ing. W. Spreen

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Situatie.....	3
2	WETTELIJK KADER	4
2.1	Wegverkeerslawaaï	4
3	GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN.....	5
3.1	Wegverkeerslawaaï	5
3.1.1	Rekenmodel.....	5
3.1.2	Toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh.	5
3.1.3	Verkeersgegevens	5
4	GELUIDBELASTING WEGVERKEER	6
4.1	Geluidbelasting wegverkeerslawaaï.....	6
4.2	Bronmaatregelen wegverkeerslawaaï	6
4.3	Overdrachtsmaatregelen	7
4.4	Hogere waarde procedure wegverkeerslawaaï.....	7
5	RESUMÉ.....	8

Figuren:

1. objecten en bodemgebieden
2. wegen
3. geluidcontouren wegverkeerslawaaï (inclusief aftrek art. 110g Wgh)
4. geluidcontouren wegen met dunne deklaag A

Bijlagen:

1. objecten
2. wegen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Emmen is voornemens het bestemmingsplan “Noordbarge” te actualiseren. Naar aanleiding van deze actualisatie is een akoestisch onderzoek ingesteld om de geluidbelasting op het bestemmingsplan inzichtelijk te maken.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wijzigingsgebieden aangewezen. Wel kunnen huiseigenaren uitbreidingsmogelijkheden van hun woning krijgen. De gemeente Emmen heeft aangegeven dat hiervoor bij recht geen mogelijkheden zijn, maar dat dit met een ontheffing moet worden geregeld. Daar het plan is gelegen binnen de geluidszones van wegen en een industrieterrein dient de geluidbelasting op het bestemmingsplan te worden getoetst aan grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Het plan is gelegen binnen de van rechtswege aanwezige zones van:

- de Ermerweg, de Hondsrugweg, de Nieuw Amsterdamsestraat, de Melkweg, Achter het Kanaal en de Brinkenweg;
- het industrieterreinen Bargermeer.

De overige wegen in de nabije omgeving van het plangebied betreffen 30 km/h wegen en hebben van rechtswege geen zone. De gemeente Emmen stelt zich echter op het standpunt dat in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen met een hoge verkeersintensiteit wel moet worden beschouwd. In dit kader is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de Noordbargerstraat in dit onderzoek beschouwd.

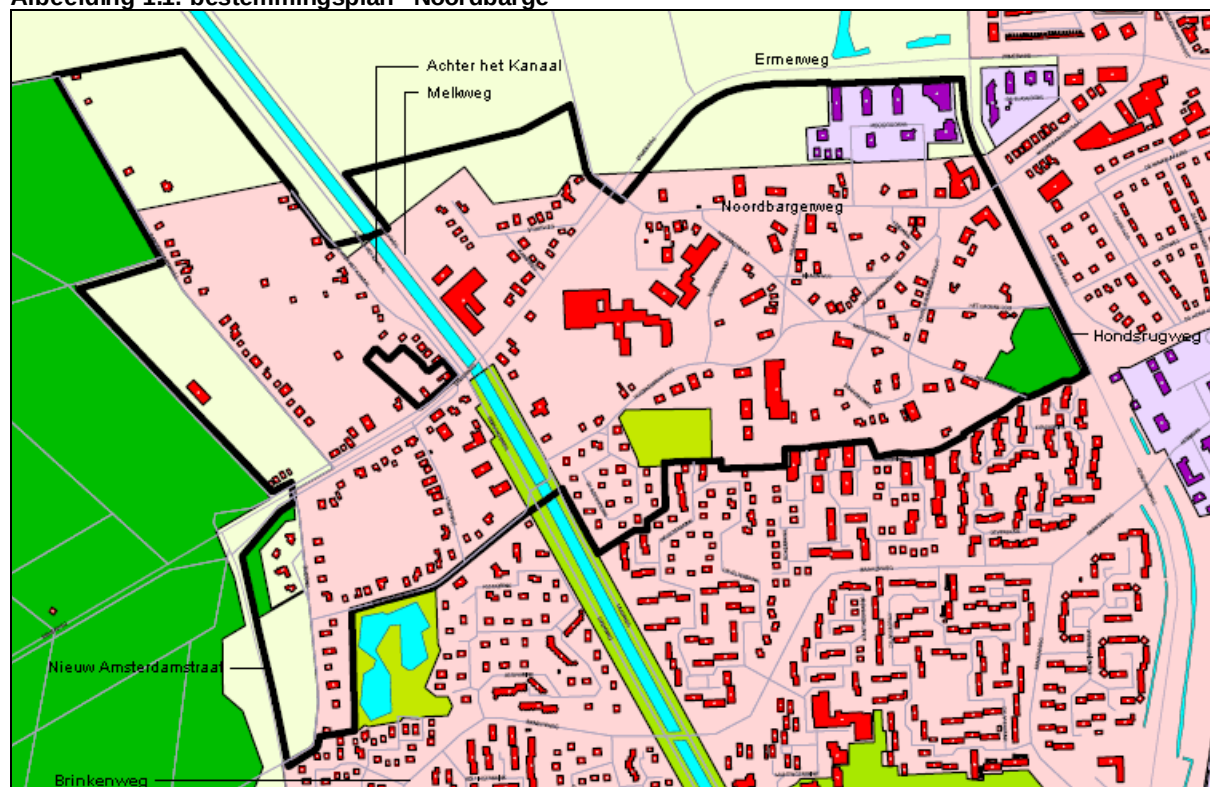
Zoals aangegeven ligt het bestemmingsplan “Noordbarge” gedeeltelijk binnen de van rechtswege aanwezige zone van het industrieterrein “Bargermeer”. Voor de woningen in het oostelijk gedeelte van het plan zijn MTG's (maximaal toelaatbare geluidbelastingen) vastgesteld. In het bestemmingsplan zullen de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zodanig worden geformuleerd dat de MTG's worden gerespecteerd. In het voorliggende onderzoek is daarom het aspect industrielawaai niet nader uitgewerkt.

Het doel van dit onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het bestemmingsplan “Noordbarge” te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder.

1.2 Situatie

Het bestemmingsplan “Noordbarge” ligt ten westen van de Hondsrugweg en ten oosten van de Nieuw Amsterdamsestraat. In het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt de Ermerweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het bestemmingsplan weergegeven.

Afbeelding 1.1: bestemmingsplan “Noordbarge”



2 WETTELIJK KADER

2.1 Wegverkeerslawaaï

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. 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.

De breedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Onderstaand zijn deze zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh) aangegeven:

- | | | |
|----|---|--------------|
| a. | in stedelijk gebied: | |
| 1. | voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken | : 350 meter; |
| 2. | voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken | : 200 meter. |
| b. | in buitenstedelijk gebied: | |
| 1. | voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken | : 600 meter; |
| 2. | voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken | : 400 meter; |
| 3. | voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken | : 250 meter. |

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De Hondsrugweg betreft een weg met vier rijstroken in

binnenstedelijk gebied. De weg heeft een zone van 350 meter. De overige zoneringsplichtige wegen binnen het bestemmingsplan bestaan uit twee rijstroken en hebben een zone van 200 meter.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor woningen in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB.

De gemeente dient het vaststellen van de hogere waarde met eigen argumenten te motiveren en de vastgestelde hogere waardes zo snel mogelijk inschrijven in het kadaster.

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

3.1 Wegverkeerslawaaï

3.1.1 Rekenmodel

Voor het berekenen van de geluidbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu V1.71 van DGMR. De wegen zijn als harde bodemgebieden in het rekenmodel ingevoerd. Met betrekking tot de overige gebieden is een bodemfactor van 0,8 gehanteerd (80 % zacht en 20 % hard).

Binnen het plangebied treedt er afscherming op als gevolg van de bebouwing. De gebouwen nabije de relevante wegen zijn als objecten in het rekenmodel ingevoerd.

3.1.2 Toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh.

De geluidbelasting ten gevolge van een weg wordt bepaald conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Bij het toetsen van de berekende geluidbelasting mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast vanwege het in de toekomst stiller worden van het verkeer.

De toe te passen aftrek is weergegeven in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2003 en bij toepassing van de artikelen 111, tweede en derde lid, 111a, 112 en 113 van de Wet.

De wettelijke rijsnelheid op alle wegen ligt lager dan 70 km/h, waarvoor een aftrek van 5 dB is gehanteerd. Deze aftrek is in de berekeningen verdisconteerd in de vorm van een groepsreductie.

3.1.3 Verkeersgegevens

Bij het berekenen van de geluidbelasting dient rekening te worden gehouden met de situatie 10 jaar na actualisatie van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is hiervoor het jaar 2021 gehanteerd. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Emmen.

Uit een recent uitgevoerd akoestisch onderzoek in het kader van de actualisatie van het bestemmingplan "Bargeres" blijkt dat de 48 dB contour van de Brinkenweg ruimschoots buiten het bestemmingsplan "Noordbargo" is gelegen. De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is in dit onderzoek dan ook niet berekend.

De gehanteerde verkeersgegevens van de relevante wegen binnen het bestemmingsplan zijn in tabel 3.1 weergegeven.

Tabel 3.1: gehanteerde verkeersgegevens

wegvak	wettelijke snelheid km/h	weekdag intensiteit mvt/etmaal	uurintensiteit (%)			voertuig- verdeling (%)		
			dag	avond	nacht	lv	mv	zv
Hondsrugweg	50	19.400	6,4	4,5	0,6	89	6	5
Ermerweg	50	18.000	7,0	2,8	0,6	95	3	2
Nieuw Amsterdamsestraat	50	9.900	6,6	3,8	0,7	97	2	1
Melkweg	50	800	7,0	2,8	0,6	95	3	2
Achter het Kanaal	50	1.100	7,0	2,8	0,6	95	3	2
Noordbargerstraat								
- Hondrugweg – H. Brinkweg	30	2.000	7,0	2,8	0,6	95	3	2
- H. Brinkweg - Ermerweg	30	1.000	7,0	2,8	0,6	95	3	2

4 GELUIDBELASTING WEGVERKEER

4.1 Geluidbelasting wegverkeerslawaaï

Met het akoestisch rekenmodel zijn de geluidcontouren berekend. De geluidcontouren inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder zijn voor het jaar 2021 weergegeven in figuur 3.

Daar de geluidbelasting ten gevolge van de Hondsrugweg, de Ermerweg en de Nieuw Amsterdamsestraat op diverse woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Binnen de 48 dB contour van de Melkweg is één object gelegen, welke echter geen woning betreft. Dit geldt tevens voor de Noordbargerstraat. Daar de geluidsbelasting ten gevolge van de Melkweg en de Noordbargerstraat op geen enkele woning meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) zijn voor deze wegen geen maatregelen overwogen.

4.2 Bronmaatregelen wegverkeerslawaaï

Bij het treffen van maatregelen verdienen bronmaatregelen de voorkeur. Onderstaand zijn bronmaatregelen aan de Hondsrugweg, de Ermerweg, de Nieuw Amsterdamsestraat en Achter het Kanaal overwogen.

Reduceren verkeersintensiteit

De geluidbelasting zal afnemen indien de verkeerintensiteit op een weg wordt gereduceerd. Vanwege de functie van deze wegen zal de verkeersintensiteit redelijkerwijs niet zodanig kunnen worden gereduceerd, dat er sprake zal zijn van een significante verlaging van de geluidbelasting.

Stiller type wegdek

Op deze wegen is momenteel fijn asfalt (referentiewegdek) aangebracht. Een bronmaatregel betreft het aanbrengen van een stiller type asfalt. Hiervoor zijn in principe drie typen wegdekken beschikbaar:

- SMA 0/6 (reductie circa 1 dB ten opzichte van het referentiewegdek);
- Dunne deklaag A (reductie circa 3 dB ten opzichte van het referentiewegdek);
- Dunne deklaag B (reductie circa 5 dB ten opzichte van het referentiewegdek).

Vanwege het relatief gering effect is het toepassen van SMA 0/6 vooralsnog als niet doelmatig aangemerkt. Het open wegdektype “dunne deklaag B” is nog niet vaak toegepast en heeft zich vanuit civieltechnisch oogpunt nog niet bewezen. Vanwege dit feit is in dit onderzoek geen berekening uitgevoerd met het wegdektype “dunne deklaag B”.

Wel zijn in deze rapportage de geluidcontouren berekend indien de Hondsrugweg en de Ermerweg, met betrekking tot het gehele wegvak binnen het bestemmingsplan Noordbarge, worden voorzien van het wegdektype “dunne deklaag A”.

Met betrekking tot de Nieuw Amsterdamsestraat wordt de voorkeursgrenswaarde alleen bij de drie woningen nabij de kruising met de Ermerweg overschreden. In dit onderzoek is de geluidsbelasting berekend indien deze weg vanaf de kruising met de Ermerweg over een afstand van 150 meter wordt voorzien een dunne deklaag A. Bij de weg Achter het Kanaal wordt de voorkeursgrenswaarde alleen bij vier woningen nabij de kruising met de Ermerweg overschreden. In dit onderzoek is de geluidsbelasting berekend indien deze weg vanaf de kruising met de Ermerweg tot de volgende splitsing (ca 110 meter) wordt voorzien een dunne deklaag A.

De geluidbelastingen met het wegdektype “dunne deklaag A” zijn weergegeven in figuur 4. Met een “dunne deklaag A” wordt de geluidbelasting orde grootte 3 dB gereduceerd. De geluidbelasting kan echter niet op alle woningen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien er een uitbreiding met een geluidsgevoelige bestemming binnen de 48 dB contour van een zoneringsplichtige weg wordt gerealiseerd zal hiervoor een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

Het bevoegd gezag zal echter moeten overwegen of deze maatregelen als doelmatig zijn aan te merken en passen binnen het gemeentelijk beleid.

Verlagen rijsnelheid

De geluidbelasting kan ook worden gereduceerd door de rijsnelheid te verlagen. Gelet op de functie van deze wegen is er vooralsnog in dit onderzoek van uitgegaan dat het vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk is op deze wegen een lagere rijsnelheid in te stellen.

4.3 Overdrachtsmaatregelen

Schermen

De geluidbelasting ten gevolge van een weg kan worden gereduceerd door een scherm tussen de weg en de ontvanger te plaatsen. Vanwege de het feit dat de gebouwen uit meerdere bouwlagen bestaan dienen effectieve afschermende voorzieningen ook hoog te worden uitgevoerd. Deze worden in deze stedelijke omgeving vooralsnog vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet inpasbaar geacht.

Vergroten afstand

Binnen het bestemmingsplan is sprake van bestaande bebouwing met uitbreidingsmogelijkheden. Het vergroten van de afstand van de wegen tot de woning is daarom geen optie.

4.4 Hogere waarde procedure wegverkeerslawaa

Op het moment dat er een bouwaanvraag wordt ingediend zal moeten worden beschouwd of het bouwplan binnen de 48 dB contour van een weg is gelegen. Indien dit het geval is zal de werkelijke geluidsbelasting op de woning moeten worden vastgesteld. Hiervoor kan dan een hogere waarde tot maximaal 63 dB worden vastgesteld.

De vastgestelde hogere waarde dient zo snel mogelijk te worden ingeschreven in het kadaster. Indien er een hogere waarde wordt verleend zal in het kader van de bouwvergunning moeten worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan het bouwbesluit.

5 RESUMÉ

De gemeente Emmen is voornemens het bestemmingsplan “Noordbargo” te actualiseren. Naar aanleiding van deze actualisatie is een akoestisch onderzoek ingesteld om de geluidbelasting op het bestemmingsplan inzichtelijk te maken.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wijzigingsgebieden aangewezen. Wel kunnen huiseigenaren uitbreidingsmogelijkheden van hun woning krijgen. De gemeente Emmen heeft aangegeven dat hiervoor bij recht geen mogelijkheden zijn, maar dat dit met een ontheffing moet worden geregeld. Daar het plan is gelegen binnen de geluidszones van wegen en een industrieterrein dient de geluidbelasting op het bestemmingsplan te worden getoetst aan grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Het plan is gelegen binnen de van rechtswege aanwezige zones van:

- de Ermerweg, de Hondsrugweg, de Nieuw Amsterdamsestraat, de Melkweg en Achter het Kanaal en de Brinkenweg;
- het industrieterrein Bargermeer.

De overige wegen in de nabije omgeving van het plangebied betreffen 30 km/h wegen en hebben van rechtswege geen zone. De gemeente Emmen stelt zich echter op het standpunt dat in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen met een hoge verkeersintensiteit wel moet worden beschouwd. In dit kader is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de Noordbargostraat in dit onderzoek beschouwd.

Zoals aangegeven ligt het bestemmingsplan “Noordbargo” gedeeltelijk binnen de van rechtswege aanwezige zone van het industrieterrein “Bargermeer”. Voor de woningen in het oostelijk gedeelte van het plan zijn MTG's (maximaal toelaatbare geluidbelastingen) vastgesteld. In het bestemmingsplan zullen de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zodanig worden geformuleerd dat de MTG's worden gerespecteerd. In het voorliggende onderzoek is daarom het aspect industrielawaai niet nader uitgewerkt.

Het doel van dit onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het bestemmingsplan “Noordbargo” te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder.

In dit onderzoek zijn de geluidscontouren ten gevolge van de Hondsrugweg, de Ermerweg, de Nieuw Amsterdamsestraat, de Melkweg, Achter het Kanaal, de Brinkenweg en de Noordbargostraat beschouwd.

Het blijkt dat binnen de 48 dB contouren van de Hondsrugweg, de Ermerweg, de Nieuw Amsterdamsestraat en Achter het Kanaal woningen zijn gelegen. Daar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g) bij deze woningen wordt overschreden, zijn in dit onderzoek maatregelen overwogen. Het bevoegd gezag zal moeten overwegen of maatregelen als doelmatig zijn aan te merken.

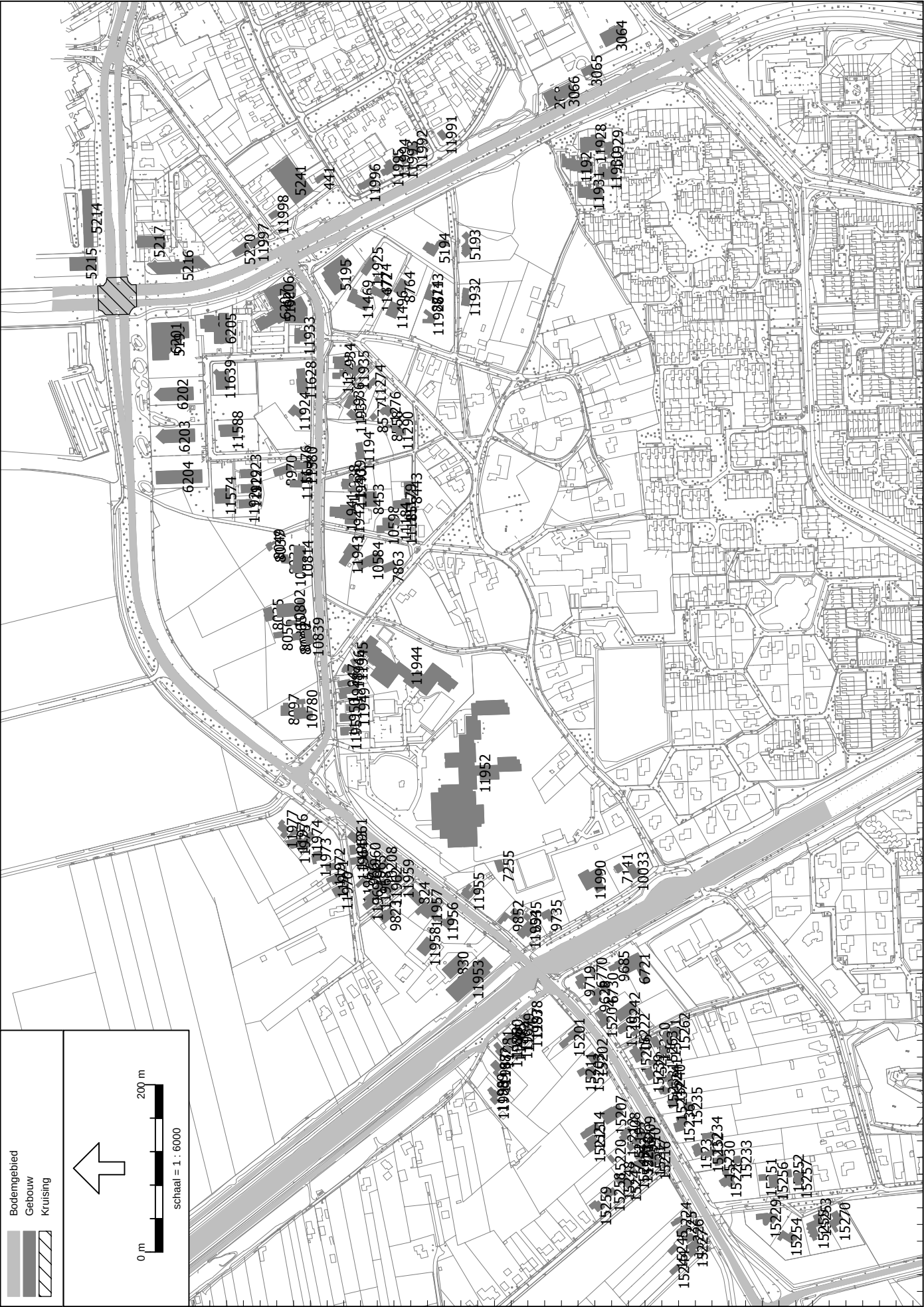
Indien er een uitbreiding met een geluidsgevoelige bestemming binnen de 48 dB contour van een zoneringsplichtige weg wordt gerealiseerd zal hiervoor een hogere waarde moeten worden vastgesteld. In binnenstedelijk gebied is het mogelijk een hogere waarde vast te stellen tot 63 dB. Hierbij dient het bevoegd gezag wel aandacht te schenken aan de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren en, indien van toepassing, de gecumuleerde geluidbelasting op het betreffende object.

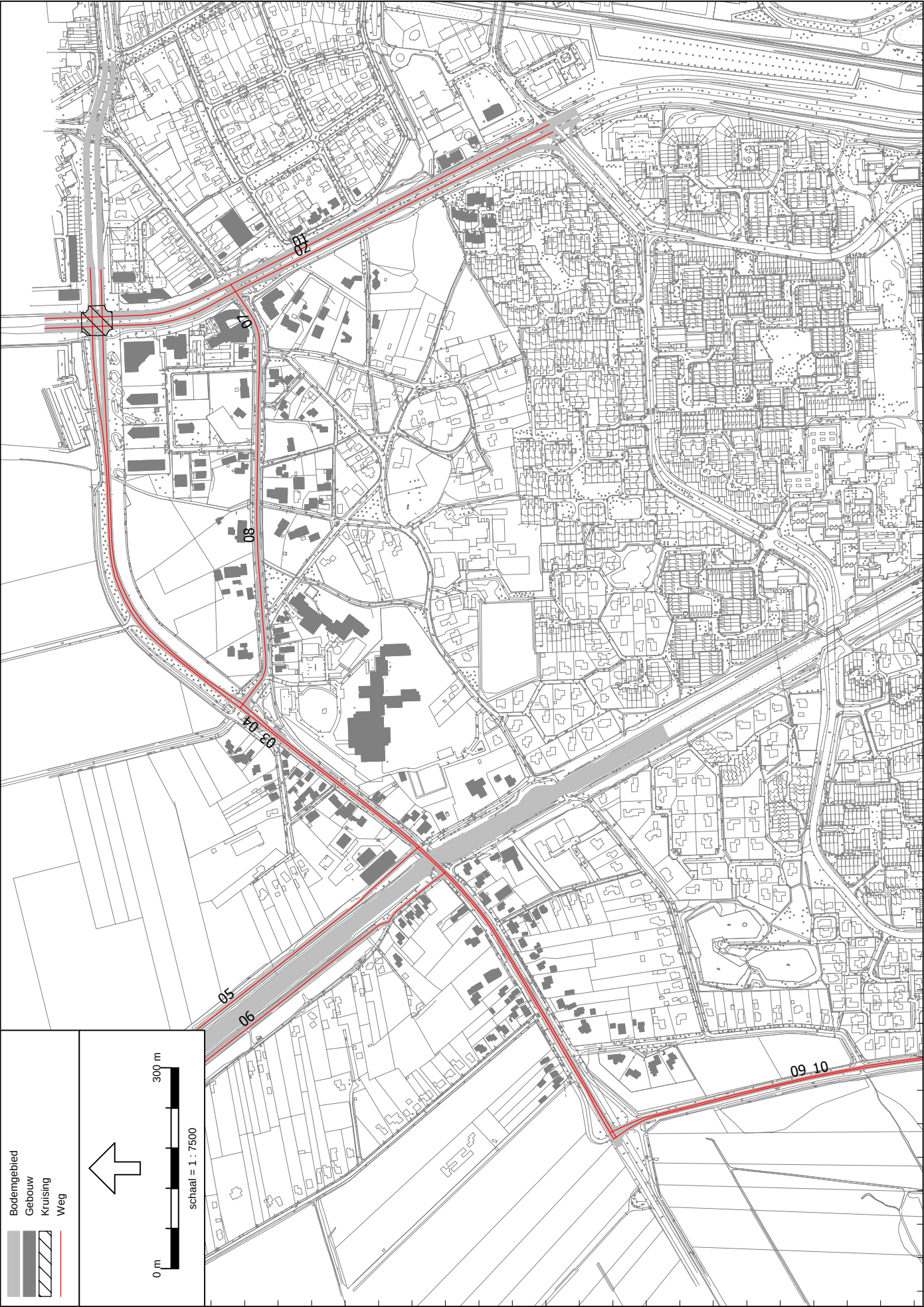
De vastgestelde hogere waardes dienen zo snel mogelijk te worden ingeschreven in het kadaster. Indien er een hogere waarde wordt verleend zal in het kader van de bouwvergunning moeten worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan het bouwbesluit.

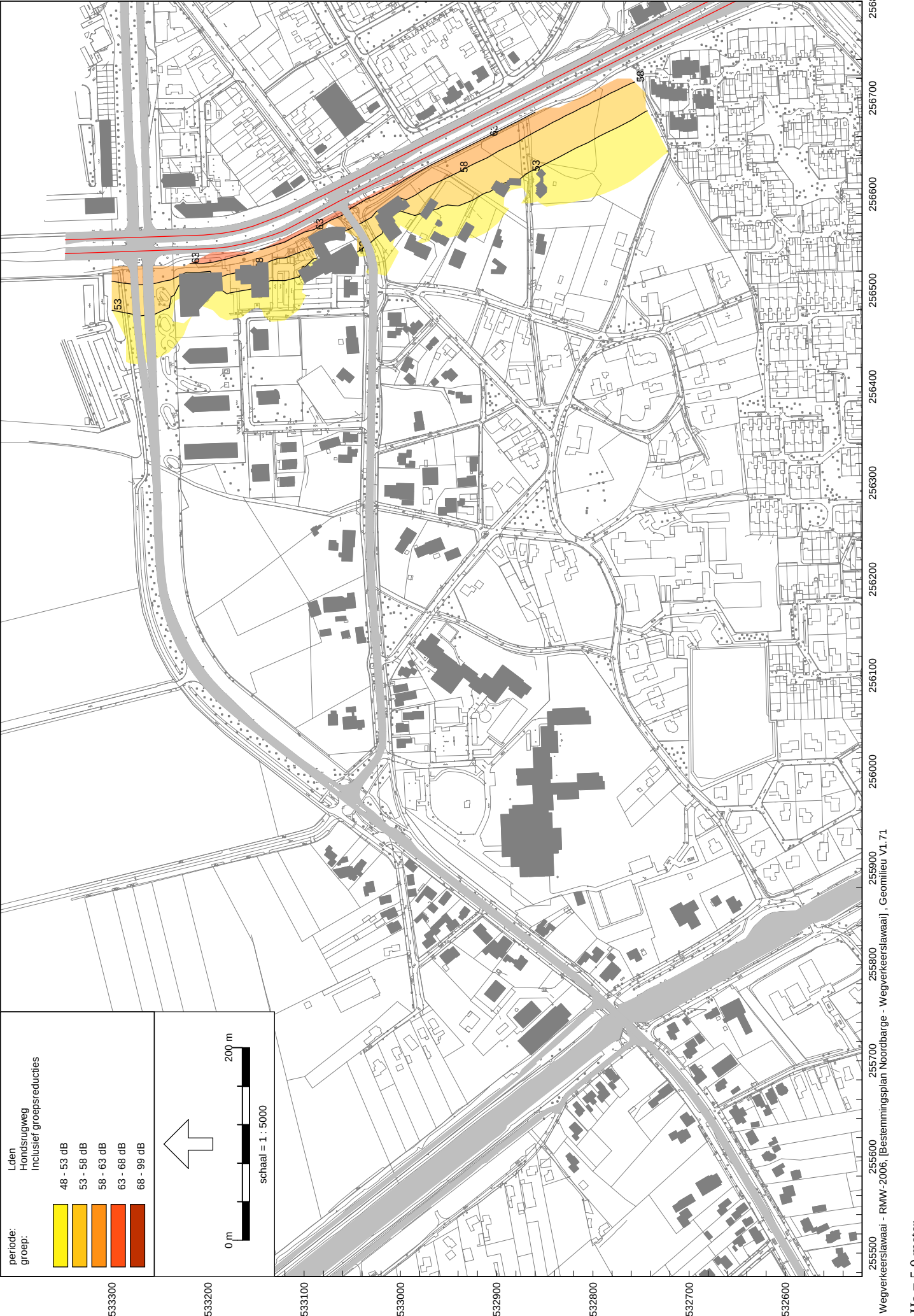
Ingenieursbureau Spreen

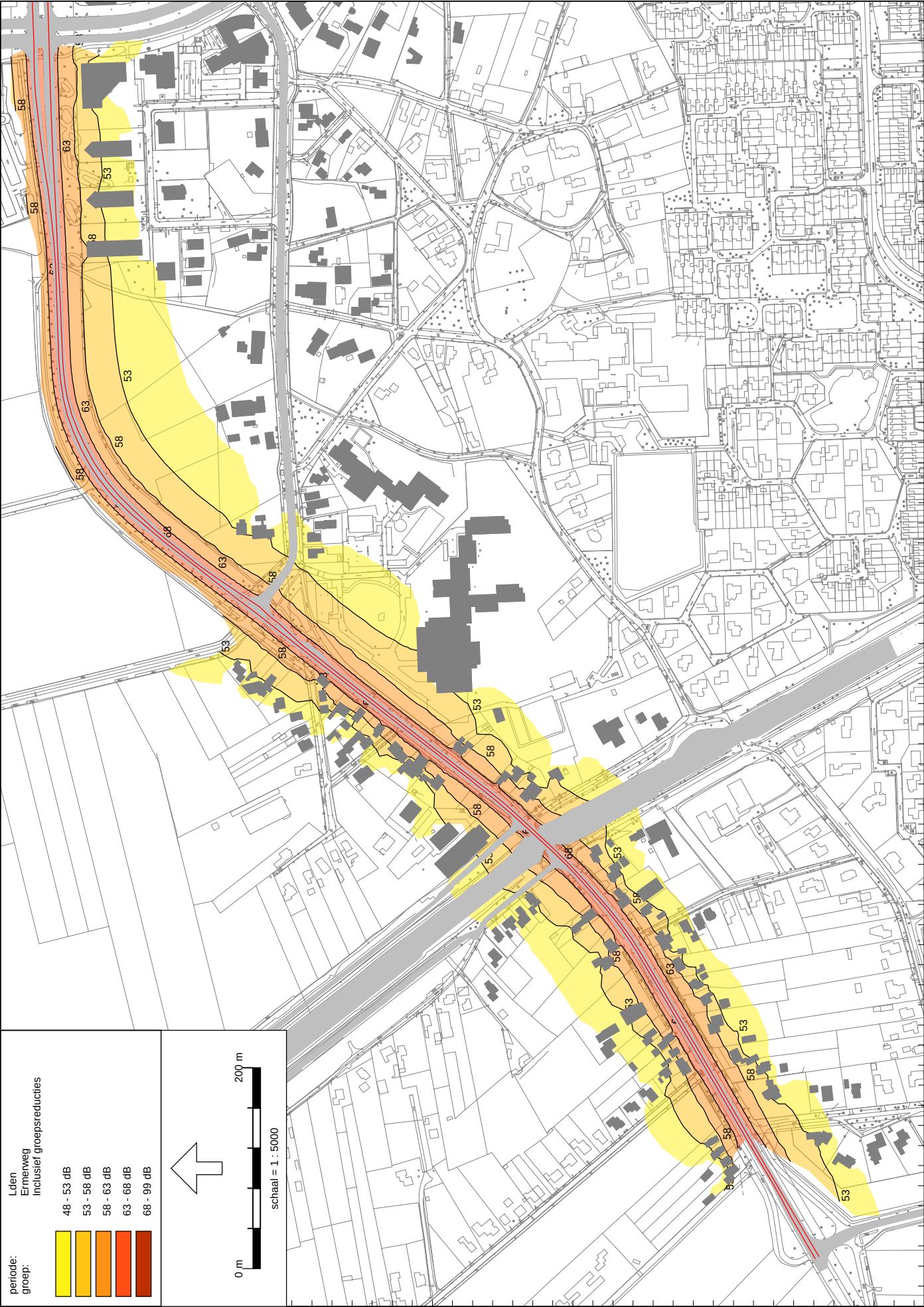
W. Spreen

FIGUREN



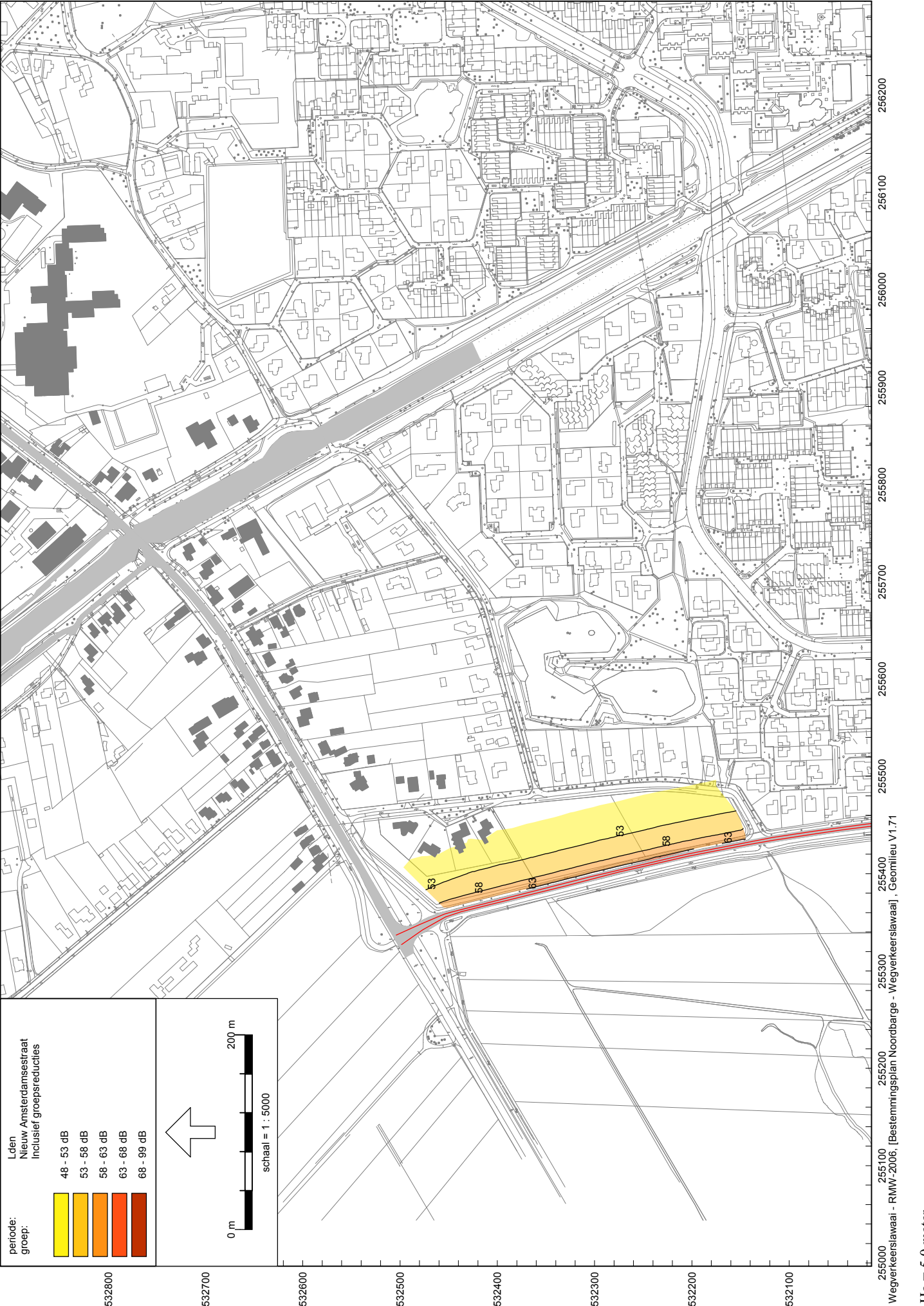


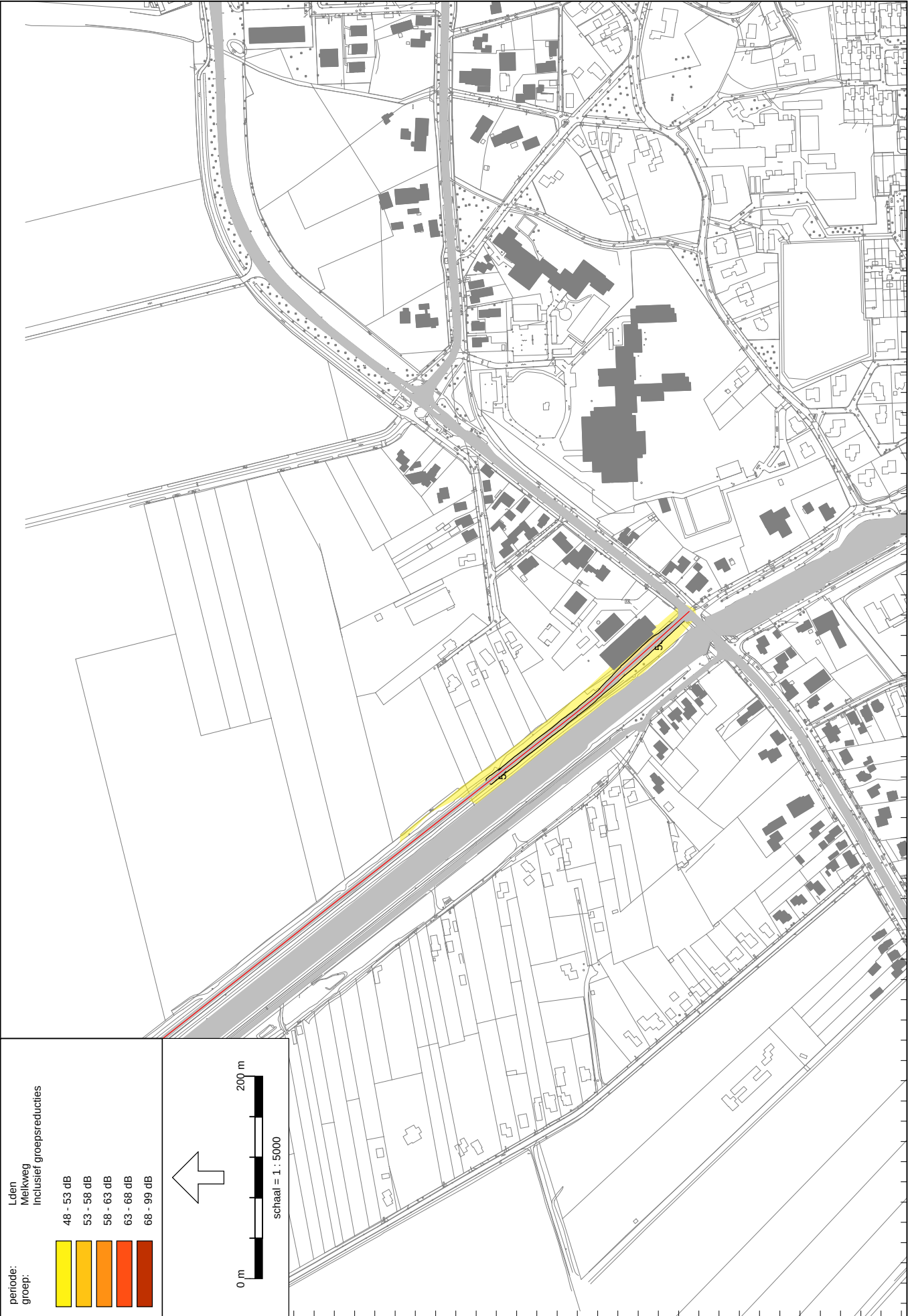




Wegverkeerslaaai - RMW - 2006, [Bestemmingsplan Noordbarge - Wegverkeerslaaai] , Geomilieu v1.71

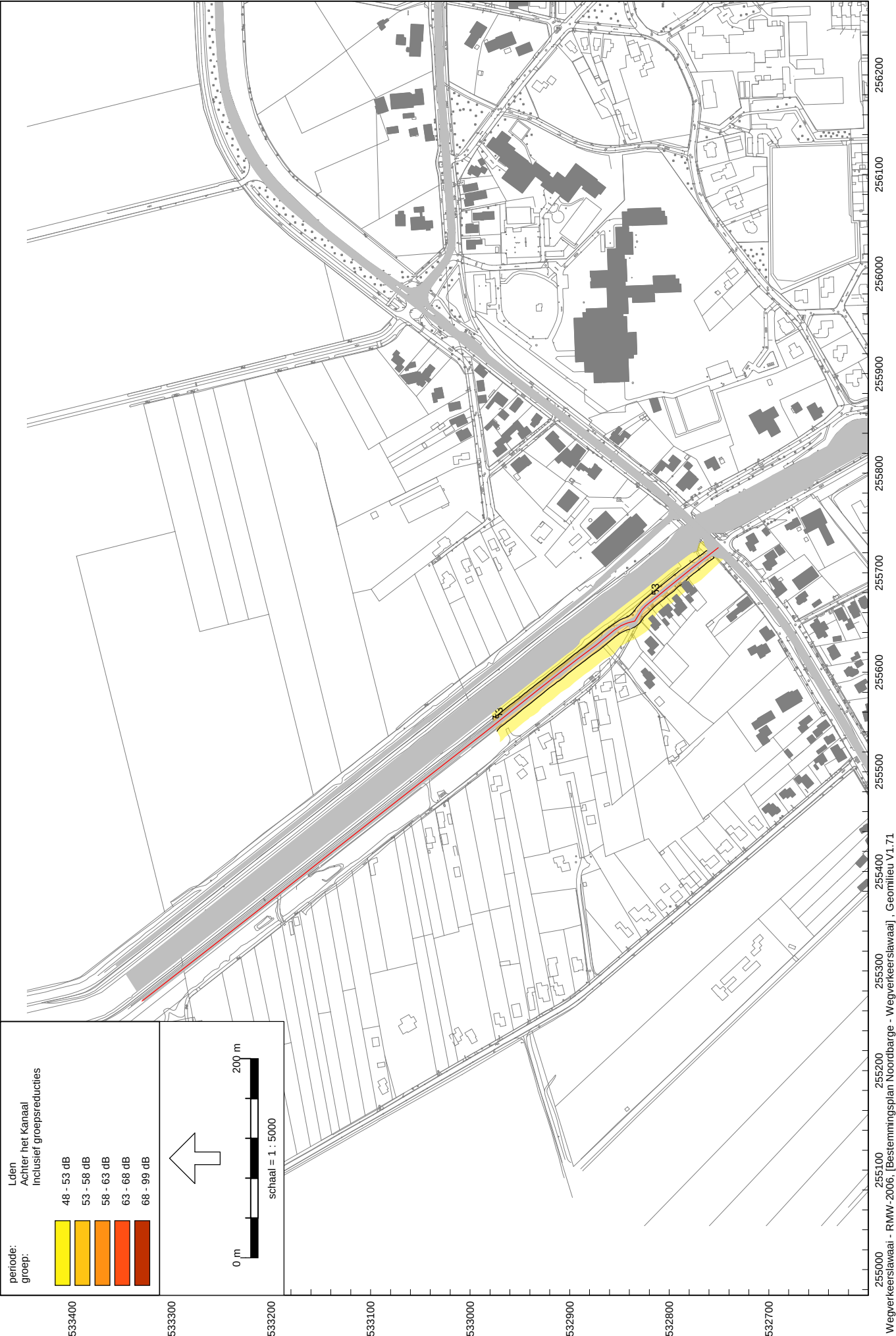
H₀ = 5,0 meter



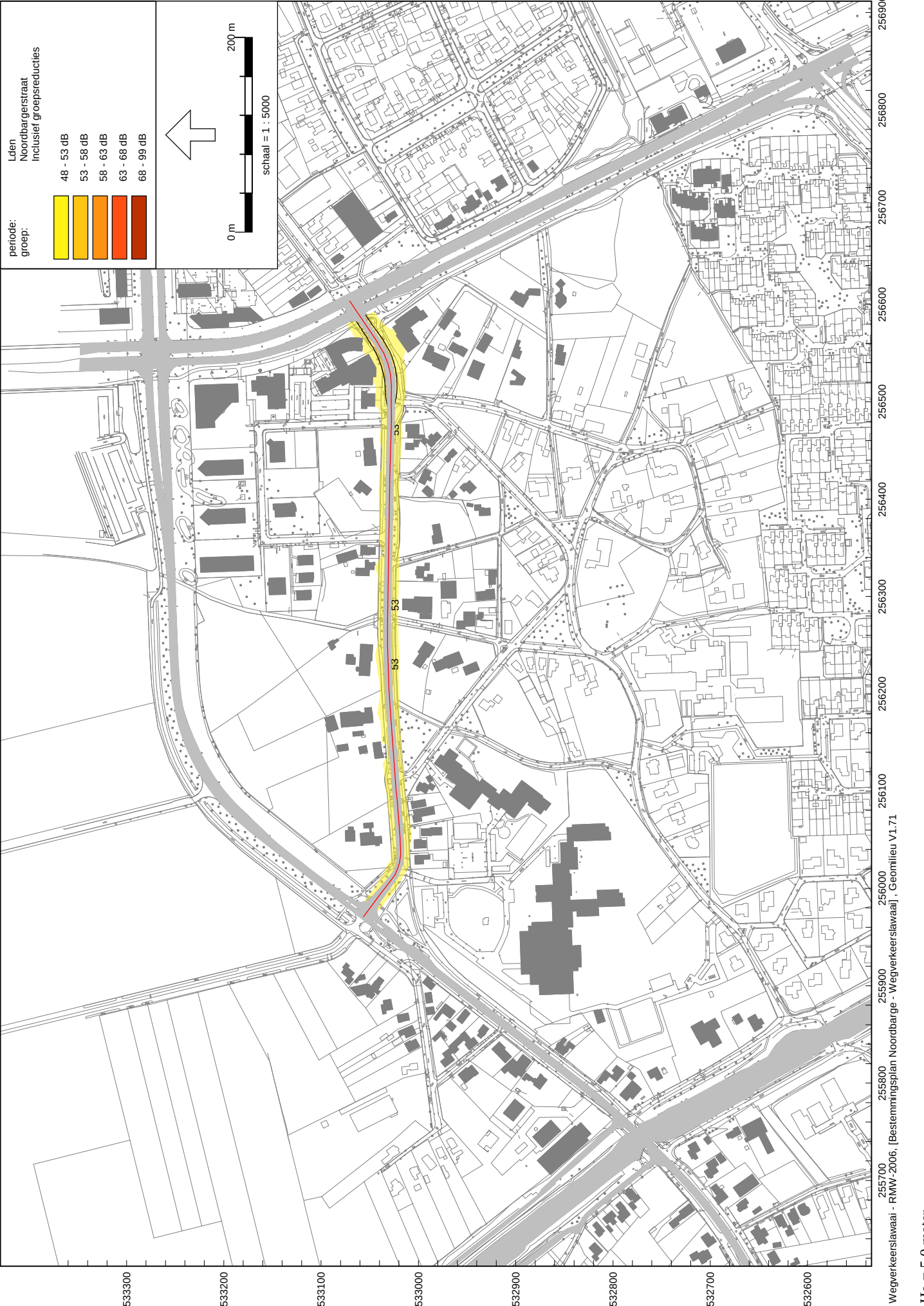


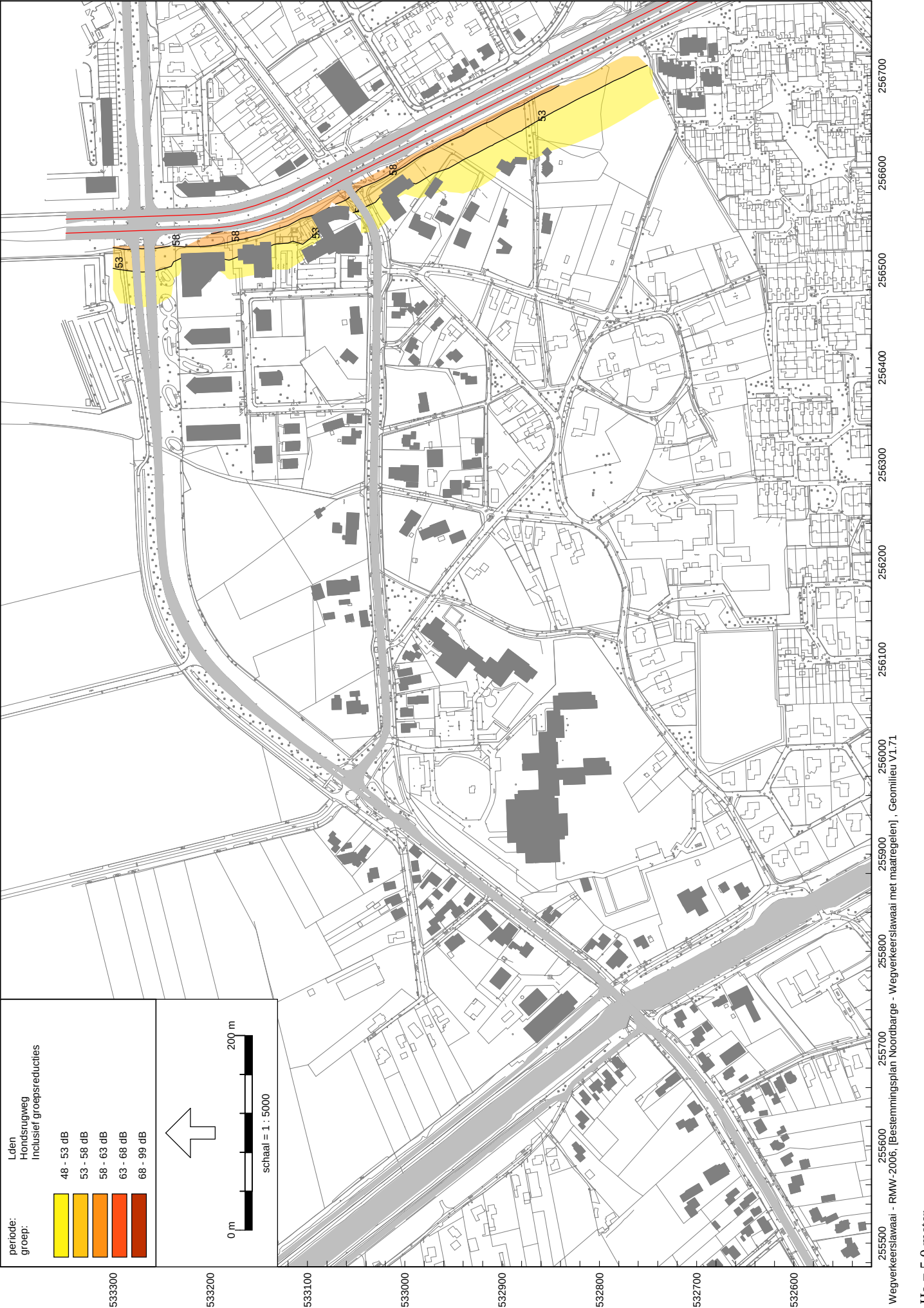
Wegverkeerslaaial - RMW - 2006, [Bestemmingsplan Noordbarge - Wegverkeerslaaial] , Geomilieu V1.71

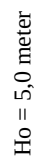
Ho = 5,0 meter

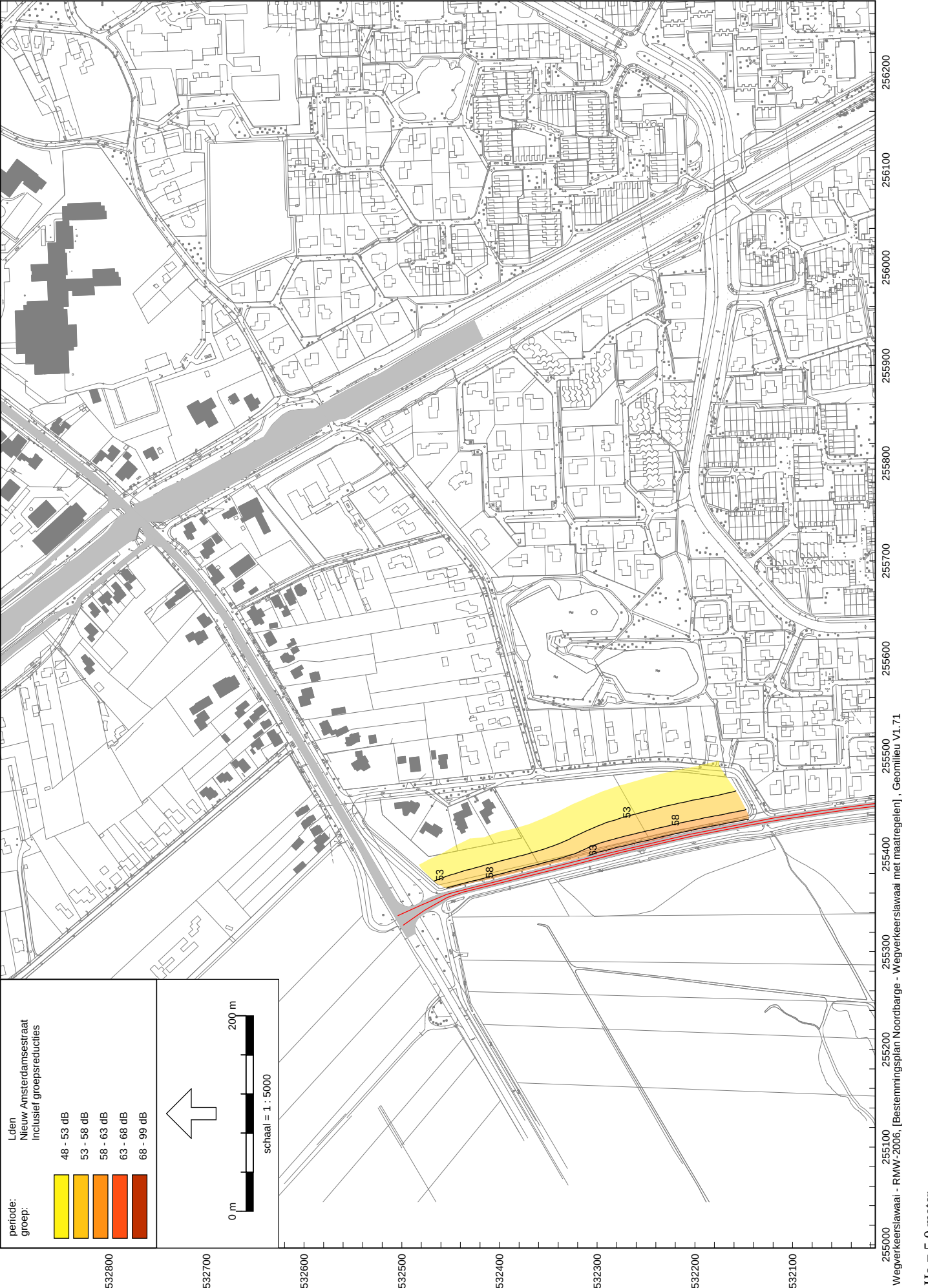


Ho = 5,0 meter

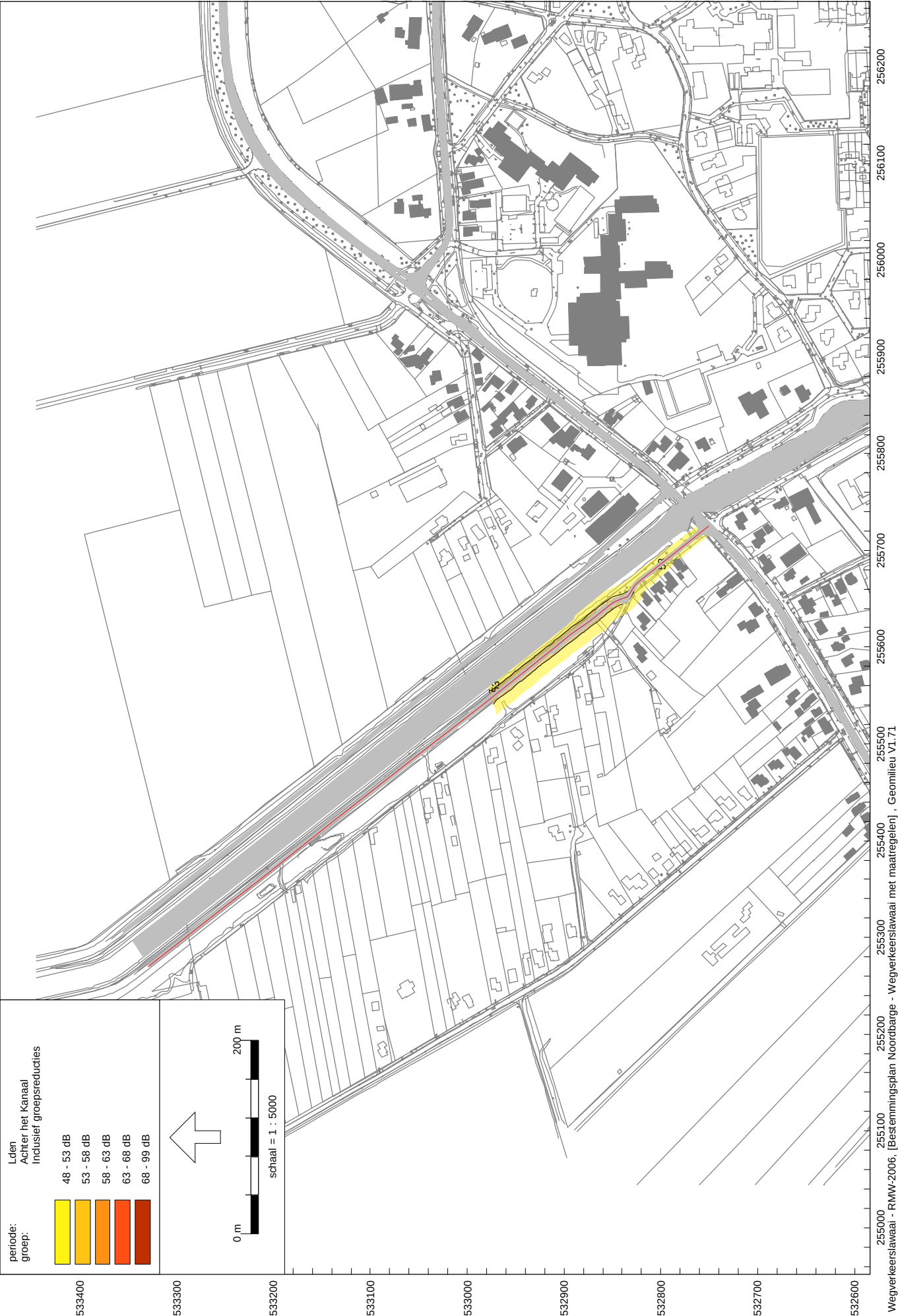








Figuur 4 - 4/4
Geluidsbelasting Achter het Kanaal met dunne deklaag A tot kruising
(incl. aftrek art. 110g Wgh)



Ho = 5,0 meter

BIJLAGEN

Model: Wegverkeerslawaaai
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Item ID	Omschr.	Hoogte	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
208	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
441	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3064	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3065	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3066	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5193	Gebouw	4,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5194	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5195	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5196	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5197	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5198	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5214	Gebouw	9,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5215	Gebouw	20,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5216	Gebouw	10,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5217	Gebouw	10,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5220	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5241	Gebouw	4,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6201	Gebouw	10,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6202	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6203	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6204	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6205	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6206	Gebouw	9,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6207	Gebouw	11,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6721	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6730	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6770	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6935	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7141	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7255	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7863	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8032	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8035	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8037	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8049	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8056	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8058	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8060	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8062	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8097	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8443	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8453	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8558	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8577	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8713	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8714	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8764	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8774	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8970	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9628	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9685	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9719	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9735	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9823	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9824	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9830	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9852	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10033	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10208	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10584	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10598	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10780	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10802	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10812	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Wegverkeerslawaaai
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Item ID	Omschr.	Hoogte	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
10814	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10839	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11179	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11184	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11185	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11194	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11274	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11276	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11290	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11329	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11469	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11472	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11496	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11569	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11574	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11576	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11580	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11588	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11628	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11639	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11921	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11922	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11923	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11924	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11925	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11926	Gebouw	4,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11927	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11928	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11929	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11930	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11931	Gebouw	3,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11932	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11933	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11934	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11935	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11936	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11937	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11938	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11939	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11940	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11941	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11942	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11943	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11944	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11945	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11946	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11947	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11948	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11949	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11950	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11951	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11952	Gebouw	7,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11953	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11954	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11955	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11956	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11957	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11958	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11959	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11960	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11961	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11962	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11963	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11964	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Wegverkeerslawaaai
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Item ID	Omschr.	Hoogte	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
11965	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11966	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11967	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11968	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11969	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11970	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11971	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11972	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11973	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11974	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11975	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11976	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11977	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11978	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11979	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11980	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11981	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11982	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11983	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11984	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11985	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11986	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11987	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11988	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11989	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11990	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11991	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11992	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11993	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11994	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11995	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11996	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11997	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11998	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15201	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15202	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15203	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15204	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15205	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15206	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15207	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15208	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15209	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15210	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15211	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15212	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15213	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15214	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15215	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15216	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15217	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15218	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15219	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15220	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15221	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15222	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15223	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15224	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15225	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15226	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15227	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15228	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15229	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15230	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Wegverkeerslawaaai
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Item ID	Omschr.	Hoogte	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
15231	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15232	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15233	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15234	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15235	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15236	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15237	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15238	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15239	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15240	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15241	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15242	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15243	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15244	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15245	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15247	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15248	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15251	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15252	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15253	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15254	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15255	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15256	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15257	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15258	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15259	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15260	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15261	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15262	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15263	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15270	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Wegverkeerslawaaï
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hbron	Wegdek	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal aantal	%Int.(D)
01	Hondsrugweg ten noorden Brinkenweg	0,75	referentiewegdek	50	50	50	9700,00	6,40
02	Hondsrugweg ten noorden Brinkenweg	0,75	referentiewegdek	50	50	50	9700,00	6,40
03	Ermerweg	0,75	referentiewegdek	50	50	50	9000,00	7,00
04	Ermerweg	0,75	referentiewegdek	50	50	50	9000,00	7,00
05	Melkweg	0,75	referentiewegdek	50	50	50	800,00	7,00
06	Achter het Kanaal	0,75	referentiewegdek	50	50	50	1100,00	7,00
07	Noordbargerstraat	0,75	referentiewegdek	30	30	30	2000,00	7,00
08	Noordbargerstraat	0,75	referentiewegdek	30	30	30	1000,00	7,00
09	Nieuw Amsterdamsestraat	0,75	referentiewegdek	50	50	50	4950,00	6,60
10	Nieuw Amsterdamsestraat	0,75	referentiewegdek	50	50	50	4950,00	6,60

Model: Wegverkeerslawaaï
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	%Int.(A)	%Int.(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	4,50	0,60	89,00	89,00	89,00	6,00	6,00	6,00	5,00	5,00	5,00
02	4,50	0,60	89,00	89,00	89,00	6,00	6,00	6,00	5,00	5,00	5,00
03	2,80	0,60	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
04	2,80	0,60	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
05	2,60	0,70	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
06	2,60	0,70	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
07	2,60	0,70	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
08	2,60	0,70	95,00	95,00	95,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
09	3,80	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00
10	3,80	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Emmen, Noordbarge' van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0114.2010012-0701 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis gebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

1.7 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.10 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 andere geluidsgevoelige gebouwen:

1. onderwijsgebouwen;
2. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
3. bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2;

delen van het gebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten maken voor de toepassing van deze wet geen deel uit van een onderwijsgebouw;

1.12 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 archeologisch waardevolgebied:

een door het rijk aangewezen gebied en of element (AMK) waarvan geconstateerd is dat zich in en of op de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige en door mensen gemaakte voorwerpen en of sporen van de vroegere samenlevingen bevinden;

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.15 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

1.16 bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.19 begane grond:

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.20 beroeps- cq; bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c;q; een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.21 bestaand:

bestaand ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.22 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijbehorend bouwwerk;

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 detailhandel :

het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 dienstverlenend beroep:

beroep waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar omvang en de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.34 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafe;

1.35 erf:

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.36 erker:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.37 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.38 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;

1.39 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.40 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.41 gevellijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.42 groenvoorziening:

een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

1.43 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt waarbij eigen ruwvoervoorziening essentieel is, en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;

1.44 hoofdgebouw:

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.45 horeca:

een bedrijf, inrichting waar bedrijfsmatig dranken en/ of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en /of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.46 horeca-1:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken hierbij valt te denken aan cafetaria's, snackbars, ijssalon, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;

1.47 kantoor:

beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en dienstverlening

1.48 luifel:

een andere bouwwerk, bevestigd aan een wand zonder in contact te komen met de grond, vaak boven een raam of deur;

1.49 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, religie, culturele voorzieningen, verenigingsleven, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte horeca 1 ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 medische voorzieningen:

voorzieningen voor medische hulpverlening en medische hulpmiddelen, zoals een huisartsenpost, medische groepspraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek, kruisgebouw, GGD, dierenartsenpraktijk, geestelijke hulpverlening of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;

1.51 nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.52 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand (dak op pootjes);

1.53 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.54 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden, in de vorm van voet- en fietspaden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.55 serre:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.56 ver- en nieuwbouw:

onder verbouwen wordt hier verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels; onder nieuwbouw wordt hier verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw; de bouw van een bijgebouw bij een woning of de uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige functie conform de in de daar voorkomende bestemming(en) voorgeschreven bebouwingsregeling;

1.57 structuurbepalende bebouwing:

gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge;

1.58 structuur-en beeldbepalende bebouwing:

beschermde monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevel-indeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting Noordbarge;

1.59 straat-en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwen open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.60 teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken en voorzieningen, waaronder ook boog en tunnelkassen, die ten behoeve van het verbeteren van de productie en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende het gehele jaar aanwezig zijn ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt en/of sierteelt;

1.61 tuincentrum:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen, al of niet met bijbehorende bedrijfswoning;

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.63 waterlopen:

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.64 woning geschakeld:

een woning welke geschakeld is doordat (niet vrijstaande) bijgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.65 woning twee-aaneen:

een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;

1.66 woning vrijstaand:

een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;

1.67 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.68 wooneenheid:

afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een voor wonen (mede) bestemd gebouw;

1.69 woongebouw:

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

1.70 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;

1.71 zijerfscheiding:

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerfscheiding dient te worden aangehouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 de bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. agrarische gronden;
- c. landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. schuilgelegenheden;
- h. toegangswegen, in- en uitritten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding dakhelling mag de dakhelling van het gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande dakhelling indien geen dakhelling op is aangegeven.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;

- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits:
 1. minimaal 1 ha grond in gebruik is ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
 2. de hoogte max. 3,5 m bedraagt;
 3. de oppervlakte max. 50 m² bedraagt.

3.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 3.4.1 onder a genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4 van de toelichting).

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. teeltondersteunende voorzieningen;
- b. paardenbakken.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

3.6.2 Beperking

De toepassing van de in 3.6.1 onder a genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4 van de toelichting).

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

3.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van de bodem;
- b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruitersporen en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
- d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
- f. het aanleggen of verwijderen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm;
- h. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

3.7.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 3.7.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

3.7.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.7.4 Voorwaarden

De in artikel 3.7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

3.7.5 Beperkingen

De in artikel 3.7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 4 Agrarisch - Grondgebonden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. agrarische gronden;
- d. bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. toegangswegen, in- en uitritten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tussen de bedrijfsgebouwen mag maximaal 20 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15 graden.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- c. de oppervlakte van (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 35 graden.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorend bouwwerk binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

4.2.5 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen opgericht worden, mits de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het (hoofd)gebouw, maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 m mag bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 4.2.4 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

4.4.2 *Beperking*

De toepassing van de in artikel 4.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 onder a en toestaan dat de bestaande bedrijfswoning opgesplitst mag worden in

- maximaal twee wooneenheden;
- b. artikel 4.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;
 - c. artikel 4.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
 - d. artikel 4.1 en toestaan dat de agrarische bedrijfsvoering wordt verbreed en/of verdiept, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit bestaat uit één van de volgende functies:
 - detailhandel in eigen voortgebrachte producten (max. 25 m²);
 - maatschappelijke functies;
 - een productiegerichte paardenhouderij;
 - milieucategorie 1 en 2 (VNG Brochure) of hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 2. de activiteit uitvoerbaar is binnen de bestaande bebouwing;
 3. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de hoofdfunctie;
 4. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

4.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 4.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargse, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Agrarisch - Grondgebonden wijzigen in:

- a. de bestemming Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB);
- b. de bestemming Maatschappelijk met wonen;
- c. een recreatieve functie;
- d. opslag en/of stalling;
- e. de bestemming Bedrijven - Milieucategorie 2 (VNG Brochure), of indien uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, met wonen.

4.7.2 Voorwaarden

De genoemde wijziging is alleen mogelijk als:

- a. bij wijziging naar W-VAB de woonfunctie wordt ondergebracht binnen de voormalige bedrijfswoning;
- b. bij wijziging naar W-VAB de woonfunctie niet uit meer dan twee wooneenheden bestaat;
- c. de activiteiten plaatsvinden in combinatie met de woonfunctie;
- d. de activiteiten binnen de bestaande bebouwing uitvoerbaar zijn;
- e. geen wezenlijke verandering aan de karakteristieke bebouwing van een gebouw plaatsvindt indien de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing;
- f. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

4.7.3 *Beperkingen*

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag en stalling;
- b. de bestaande bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. kantoorruimte ten dienste van de bestemming;
- e. bedrijfswoning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. toegangswegen, in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15 graden.

5.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- c. de oppervlakte van (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag de bestaande oppervlakte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan bestaand;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan bestaand;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan bestaand.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

5.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 m mogen bedragen;
- b. erf- en terreinafscheiding mogen opgericht worden, mits de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het (hoofd)gebouw, maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak
- b. artikel 5.2.3 onder c en toestaan dat de bedrijfswoning wordt vergroot, onder voorwaarde dat: er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 5.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat: er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 5.2.3 onder e en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat: er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. artikel 5.2.3 onder f en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. artikel 5.2.4 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht;
- g. artikel 5.2.5 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 2 m mag bedragen.

5.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruiken van het erf voor stalling en opslag;

- c. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte;
- e. geluidszoneringsplichtige inrichtingen als gevolg van de Wet geluidhinder en bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / jaar zijn uitgesloten.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.1 en het gebruik van naar aard en omvang gelijke bedrijfsactiviteiten.

5.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 5.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomvoorzieningen;
- b. bedrijfsgebouwen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 m bedragen.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, inclusief recreatief medegebruik;
 - b. water en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende:
- c. andere bouwwerken;
 - d. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen.

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

7.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
- b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
- d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
- f. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
- g. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
- h. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

7.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

7.3.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

7.3.4 Voorwaarden

De in artikel 7.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

7.3.5 Beperkingen

De in artikel 7.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. opslagruimte ten behoeve van de detailhandel;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. wonen;

met bijbehorende;

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijferscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen bouwhoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte op is aangegeven;
- f. de dakhelling van de gebouwen mag ten hoogste de bestaande bedragen.

8.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

8.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 8.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 9 Detailhandel - Tuincentrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum;
- b. opslagruimte ten behoeve van een tuincentrum;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. teelt ondersteunende voorzieningen;
- e. bedrijfswoning;

met bijbehorende;

- f. andere bouwwerken;
- g. toegangswegen, in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en kassen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw of kas tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwd oppervlak (m²) staat per bouwvlak het maximale aantal m² aangegeven dat gebouwd mag worden, indien geen maximum is aangegeven mag het bouwvlak volledig bebouwd worden, waarbij bijbehorende bouwwerken ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen en kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 500 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte;
- b. de oppervlakte van kassen mag maximaal 1250 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte;
- c. de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en kassen mag maximaal 20 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw of kas mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw of kas mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw of kas mag niet minder bedragen dan 15 graden.

9.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- c. de oppervlakte van bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 35 graden;

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag

maximaal 3,5 m bedragen.

9.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 m mogen bedragen;
- b. erf- en terreinafscheiding mogen opgericht worden, mits de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het (hoofd)gebouw, maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 m mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 9.2.2 onder f en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhelling;
- c. artikel 9.2.4 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht;
- d. artikel 9.2.5 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 2 m mag bedragen.

9.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 9.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 10 Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, uitgezonderd religie;
- b. kantoren;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. één in pandige of vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat op het bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;
- d. de goothoogte van het (hoofd)gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.

10.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 in pandige of vrijstaande bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 500 m³ bedragen;
- c. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- e. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer dan de bestaande hoogte bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt de bestaande dakhelling.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan de bedrijfswoning, wat onder andere betekent dat:
 - 1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan de bedrijfswoning;
 - 2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte niet groter is dan de bedrijfswoning;
- b. indien de oppervlakte van de bedrijfswoning meer bedraagt dan 150 m², dan mag de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 100 m² bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

10.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.1 onder a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

10.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 10.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting.

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. sport- en speelgelegenheden;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. toegangswegen, in- en uitritten.
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen en maximaal 15 m² vloeroppervlak beslaan.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het aanleggen van parkeervoorzieningen.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. artikel 11.3 onder a en toestaan dat gronden ingericht mogen worden voor parkeervoorzieningen.

11.4.2 Beperking

De toepassing van de in 11.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

11.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
- b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruitersporen en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- c. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
- e. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
- f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm;
- h. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

11.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 11.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

11.5.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

11.5.4 Voorwaarden

De in artikel 11.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

11.5.5 Beperkingen

De in artikel 11.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 12 Horeca - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 3;
 - b. bedrijfsgebouwen;
 - c. een inpandige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- met bijbehorende:
- d. andere bouwwerken;
 - e. toegangswegen, in- en uitritten;
 - f. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijferscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen bouwhoogte is aangegeven;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte op is aangegeven;
- g. de dakhelling van de gebouwen mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

12.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één inpandige bedrijfswoning toegestaan.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

12.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 12.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 12.2.1 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 12.2.1 onder f en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 12.2.1 onder g en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. artikel 12.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

12.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 12.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 13 Horeca - 5

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 3;
- b. een horeca-inrichting categorie 5;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. een inpandige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen bouwhoogte is aangegeven;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte is aangegeven;
- g. de dakhelling van de gebouwen mag ten hoogste 35 graden bedragen.

13.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

13.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 13.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd naar 9 m;
- c. artikel 13.2.1 onder f en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhelling;
- d. artikel 13.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

13.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 13.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 14 Kantoor - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. maatschappelijke en culturele doeleinden;
- met bijbehorende:
- c. andere bouwwerken;
 - d. toegangswegen, in- en uitritten;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijferscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte op is aangegeven.

14.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 14.2.1 onder a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

14.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 14.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 15 Kantoor - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. bedrijfsgebouwen;
 - c. een in pandige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken voor zover specifiek aangeduid;
- met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven.

15.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan; (uitbreidingen melkfabriek).

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

15.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 15.2.1 onder a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

15.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 15.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 16 Kantoor - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. een kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding 'kinderopvang';

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven.

16.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 16.2.1 onder a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

16.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 16.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 17 Maatschappelijk - Onderwijs

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. basis- en voortgezet onderwijs, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang; met bijbehorende:
- b. andere bouwwerken;
- c. sport- en speelgelegenheden;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijferscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven.

17.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 17.2.1 onder a lid a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. artikel 17.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 2 m mag meter bedragen.

17.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 17.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 18 Maatschappelijk - Religie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Religie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden met bijbehorende voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. 75 wooneenheden;
- d. dienstwoningen voor zover specifiek aangeduid;
- e. kantoren;
- f. opslag;

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. fietsenstallingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. toegangswegen en parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 m te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de dakhelling van de gebouwen dient minimaal 35 graden te bedragen.

18.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één dienstwoning toegestaan (Laadweg 3).

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.

18.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:

1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

18.3 Nadere eisen

18.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 18.2.1 onder a en toestaan dat fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

18.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 18.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 19 Maatschappelijk - Tandartspraktijk

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Tandartspraktijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. medische voorzieningen;
- c. een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwd oppervlak (m²) staat per bouwvlak het maximale aantal m² aangegeven dat gebouwd mag worden, indien geen maximum is aangegeven mag het bouwvlak volledig bebouwd worden, waarbij bijgebouwen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de dakhelling dient ten minste 35 graden te bedragen.

19.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- c. de oppervlakte van bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woning;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen.

19.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

Artikel 20 Maatschappelijk - Zorginstelling

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorginstelling, dag- en nachtopvang;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. de verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de bouwaanduiding '(bb)', dient te worden gehandhaafd;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

20.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;

2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw mag maximaal 1,5 meter uitsteken.

20.3 Nadere eisen

20.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 20.2.1 onder a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 20.2.2 onder b en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat:
 1. er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 2. bijbehorende bouwwerken aangeduid als "bb" niet in aanmerking komt voor sloop;
- c. artikel 20.2.2 onder d en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

20.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 20.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 Kaart 1 Waardering Bebouwing van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 Kaart 1 Waardering Bebouwing en Bijlage 4 Kaart 2 Waardering Landschap).

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de zorginstelling met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

20.6.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 Onderzoek landschap Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 Kaart 1 Waardering Bebouwing en Bijlage 4 Kaart 2 Waardering Landschap).

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

20.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

20.7.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 20.7.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

20.7.3 Beperkingen

De in artikel 20.7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 21 Tuin

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting; met bijbehorende:
- c. andere bouwwerken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken mogen maximaal 1 m hoog bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 21.2.1 onder a en toe staan dat erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de overschrijding van de voorgevel maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
 - 4. de erker maximaal 70% van de voorgevel worden gebouwd;

21.3.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 21.3.1 onder a genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

21.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

21.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 21.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

21.4.3 Beperkingen

De in artikel 21.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 22 Verkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. informatiesystemen/signaleringsborden;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. kunstwerken en waterwerken;
- f. toegangswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 m bedragen en per ander bouwwerk maximaal 15 m² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en informatiesystemen/signaleringsborden maximaal 6 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg, mag maximaal 1 m bedragen.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het plaatsen van reclamezuilen.

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

22.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
- b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruitersporen en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- c. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
- e. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
- f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
- g. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

22.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 22.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

22.4.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

22.4.4 Voorwaarden

De in artikel 22.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

22.4.5 Beperkingen

De in artikel 22.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
- b. in- en uitritten;
- c. erven en pleinen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. kunstwerken en waterwerken;
- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 1 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het plaatsen van reclamezuilen.

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

23.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
- b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruitpaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- c. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
- e. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
- f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
- g. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm;
- h. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

23.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 23.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

23.4.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

23.4.4 Voorwaarden

De in artikel 23.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

23.4.5 Beperkingen

De in artikel 23.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 24 Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. oevers en beplanting;

met de bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. kunstwerken en waterwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. sluizen;
- h. bruggen (specifiek aangeduid);
- i. erftoegangswegen, dammen, taluds.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven watergang mogen, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

24.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m mag bedragen.

24.3 Nadere eisen

24.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en water als permanente ligplaats voor woonschepen zoals bedoeld in de plaatselijke woonschepen verordening en de provinciale omgevingsverordening.

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

24.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van aanlegsteigers / ligplaatsen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- c. het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen (>100 m²);
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- f. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen.

24.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 24.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

24.5.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

24.5.4 Voorwaarden

De in artikel 24.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

24.5.5 Beperkingen

De in artikel 24.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 25 Wonen - Twee aan een - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Twee aan een - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-onder-een kapwoningen (twee aan een);
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen per woning mag maximaal 150 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd.

25.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder- een kapwoning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen- Twee aaneen 1' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

25.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

25.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

25.3 Nadere eisen

25.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 25.2.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 25.2.2 onder a en e en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 25.2.2 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 25.2.2 onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. artikel 25.2.2 onder h en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. artikel 25.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

25.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 25.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 25.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij

de volgende bepalingen gelden:

1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

25.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 25.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

25.7 Wijzigingsbevoegdheid

25.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;

25.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 26 Wonen - Twee aan een - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Twee aan een - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-onder-een kapwoningen (twee aan een);
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de oppervlakte van de gebouwen per woning mag ten hoogste 150 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd;

26.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder- een kapwoning worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen- Twee aaneen 2' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 35 graden te bedragen.

26.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

26.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;

4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

26.3 Nadere eisen

26.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 26.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 26.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

26.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 26.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

26.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 26.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

26.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 26.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

26.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

26.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 27 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
- b. een in twee wooneenheden opgedeelde bebouwing, ter plaatse van de aanduiding '2 wooneenheden';
- c. een dagopvang, ter plaatse van de aanduiding 'dagopvang';
- d. een sociale werkplaats, ter plaatse van de aanduiding 'sociale werkplaats';
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. tuin en erven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- h. andere bouwwerken;
- i. toegangswegen, in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing 1' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. de verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de bouwaanduiding '(bb)', dient te worden gehandhaafd;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

27.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

27.3 Nadere eisen

27.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

27.4 Afwijken van de bouwregels

27.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 27.2.1 onder a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 27.2.2 onder b en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat:
 1. er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 2. bijbehorende bouwwerken aangeduid als "bb" niet in aanmerking komt voor sloop;
- c. artikel 27.2.2 onder d en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

27.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 27.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargen, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

27.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 27.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
- b. artikel 27.2.1 onder b en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst mag worden in maximaal twee wooneenheden;
- c. artikel 27.5 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken aangeduid met de bouwaanduiding 'bb' t.b.v. het behoud mag worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid;
- d. artikel 27.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

27.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 27.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargen, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

27.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

27.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargen, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

27.8.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

27.8.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 27.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

27.8.3 Beperkingen

De in artikel 27.8.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 28 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
- b. een in twee wooneenheden opgedeelde woning, ter plaatse van de aanduiding '2 wooneenheden';
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuin en erven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. toegangswegen in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing 2' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

28.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

28.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

28.3 Nadere eisen

28.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 28.2.1 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat: er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 28.2.1 onder a en e en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 28.2.1 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 28.2.1 onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. artikel 28.2.1 onder h en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. artikel 28.2.2 onder b en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- g. artikel 28.2.2 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

28.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 28.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

28.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

28.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 28.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
- b. artikel 28.2.1 onder b en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst mag worden in maximaal twee wooneenheden;
- c. artikel 28.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

28.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 28.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargen, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

28.7 Wijzigingsbevoegdheid

28.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

28.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargen, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

28.8.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

28.8.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 28.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

28.8.3 Beperkingen

De in artikel 28.8.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 29 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing - 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
 - b. een in twee wooneenheden opgedeelde woning, ter plaatse van de aanduiding '2 wooneenheden'
 - c. opslag en stalling en de bestaande bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsactiviteiten';
 - d. een paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - e. bijbehorende bouwwerken;
 - f. tuin en erven;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;
- met bijbehorende:
- h. andere bouwwerken;
 - i. toegangswegen in- en uitritten;
 - j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 250 m², danwel de bestaande oppervlakte bedragen indien deze meer bedraagt.

29.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing 3' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 35 graden te bedragen.

29.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

29.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

29.3 Nadere eisen

29.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 29.2.1 onder a en toestaan dat bijgebouwen worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 29.2.1 onder b en 29.2.3 onder b en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 29.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

29.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 29.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

29.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 29.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
- b. artikel 29.5 onder a en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst mag worden in maximaal twee wooneenheden;
- c. artikel 29.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

29.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 29.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

29.7 Wijzigingsbevoegdheid

29.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

29.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

29.8.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

29.8.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 29.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

29.8.3 Beperkingen

De in artikel 29.8.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 30 Wonen - Vrijstaand 1

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen, in- en uitritten;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 1' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 75 m² vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. de verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de bouwaanduiding '(bb)', dient te worden gehandhaafd;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

30.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter

- mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
- 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

30.3 Nadere eisen

30.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 30.2.1 onder a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 30.2.2 onder b en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m² mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m² is of meer;
- c. artikel 30.2.2 onder d en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

30.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 30.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

30.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 30.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 - 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
 - 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 - 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

30.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 30.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

30.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbargo, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 31 Wonen - Vrijstaand 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuin en erven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', mede voor behoud van opgaande beplanting;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. toegangswegen, in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 50% van het bestemmingsvlak bedragen, met een maximum van 250 m².

31.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 2' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te bouwen woning' anders is weergegeven;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, danwel de oppervlakte van het bouwvlak, ten behoeve van een te bouwen woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te bouwen woning';
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen, danwel minimaal 35 graden, ten behoeve van een te bouwen woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te bouwen woning'; .

31.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 75 m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag

maximaal 3,5 m bedragen;

- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

31.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

31.3 Nadere eisen

31.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

31.4 Afwijken van de bouwregels

31.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 31.2.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. artikel 31.2.2 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. artikel 31.2.2 onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 31.2.2 onder h en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. artikel 31.2.3 onder b en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m² mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m² is of meer;
- f. artikel 31.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

31.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 31.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

31.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

31.6 Afwijken van de gebruiksregels

31.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 31.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 - 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
 - 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 - 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

31.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 31.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

31.7 Wijzigingsbevoegdheid

31.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

31.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

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

31.8.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtopstanden op de gronden met de aanduiding 'houtwal'.

31.8.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 31.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

31.8.3 Beperkingen

De in artikel 31.8.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 32 Wonen - Vrijstaand 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. dierenartspraktijk ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - dierenartspraktijk";
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 250 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt.

32.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 3' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te bouwen woning' anders is weergegeven;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 35 graden te bedragen.

32.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. per woning mag maximaal 75 m² vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m bedragen.

32.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat:
 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 15 m² mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uitsteken.

32.3 Nadere eisen

32.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

32.4 Afwijken van de bouwregels

32.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 32.2.1 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het aangegeven bouwvlak;
- b. artikel 32.2.3 onder b en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m² mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m² is of meer;
- c. artikel 32.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de gevellijn mogen worden opgericht.

32.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 32.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

32.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als hoofdgebouw;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. het gebruik van niet - geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelige ruimte.

32.6 Afwijken van de gebruiksregels

32.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 32.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 - 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
 - 3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
 - 4. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - 5. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

32.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 32.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval 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 in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

32.7 Wijzigingsbevoegdheid

32.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

32.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval 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 in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden. De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

Artikel 33 Waarde - Archeologie 2

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van hoge archeologische waarden;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

33.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften;
3. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
4. Artikel 33.2 eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
 - c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
5. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
6. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het derde lid, is het vierde lid, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

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

1. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - a. drainage van de gronden;
 - b. bodemingrepen meer dan 100 m² op een grotere diepte dan 30 centimeter.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 33.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- b. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
 - c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
 - f. oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 4. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 33.3 onder 4;
 5. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het vierde lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
 - b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften;
 - d. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 6. In de situatie als bedoeld in het vijfde lid, onderdeel c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 7. Indien het zesde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

33.4.1 Bevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:
 - a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
 - b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
 - c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 33.2 en 33.3 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 3

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

34.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 3, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften;
3. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
4. Het eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 1000 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen
 - c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
5. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
6. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het derde lid, is het vierde lid, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

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

1. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 3, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - a. drainage van de gronden;
 - b. bodemingrepen meer dan 1000 m² op een grotere diepte dan dan 30 centimeter;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 34.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- b. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
 - c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
 - f. oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m²;
 - g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 4. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 3, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 34.3 onder 4;
 5. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het vierde lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
 - b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften;
 - d. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 6. In de situatie als bedoeld in het vijfde lid, onderdeel c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 7. Indien het zesde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

34.4.1 Bevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:
 - a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
 - b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, of Waarde - Archeologie 4 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
 - c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 34.3 en 33.3 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 4

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

35.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften;
3. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
4. Het eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 1000 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
 - c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
5. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
6. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het derde lid, is het vierde lid, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

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

1. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - a. bodemingrepen meer dan 1000 m² op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van de bestemming Waarde -Archeologie 4;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 35.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 - a. drainage betreffen;

- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - c. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
 - d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
 - e. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - f. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
 - g. oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m²;
 - h. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
 4. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 35.3 onder 4;
 5. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het vierde lid genoegzaam blijkt dat:
 - a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
 - b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften;
 - d. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 6. In de situatie als bedoeld in het vijfde lid, onderdeel c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 7. Indien het zesde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

35.4.1 Bevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:
 - a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
 - b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
 - c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 35.3 en 35.2 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 37 Algemene bouwregels

37.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

37.2 Onderwerpen van stedenbouwkundige aard

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Geluidzone - Industrie

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - Industrie zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige bestemmingen.

38.1.1 Bouwregels

- a. Voor het bouwen geldt dat geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van: ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;

38.1.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

38.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. het bepaalde in artikel 38.1.1 onder a buiten toepassing blijft, zodat geluidsgevoelige objecten overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen gebouwd en gebruikt kunnen mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor het industrielawaai;
 - 2. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. de aanduiding te wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
- c. de aanduiding te verwijderen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgeheven wordt indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan.

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

38.2 Geluidzone - Weg

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - Weg zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het wegverkeer.

38.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en) geldt, ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - Weg, de volgende regels:

- a. Voor het bouwen geldt dat geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van: ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;

38.2.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

38.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. het bepaalde in 38.2.1 onder a buiten toepassing blijft, teneinde de ingevolge de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten geluidsgevoelige objecten te kunnen bouwen of gebruiken, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor de weg;
 2. de geluidsbelasting vanwege de weg op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. de aanduiding te wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
- c. de aanduiding te verwijderen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidszone -weg' opgeheven wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan.

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

De aspecten straat- en bebouwingsbeeld, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de toelichting 'Onderzoek landschap 'Noordbarge, Het dorp en landschap in historisch perspectief' en weergegeven op de bijbehorende kaarten (Bijlage 3 en Bijlage 4).

38.3 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 2. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 3. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten en/of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat deze niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kunnen worden voorkomen.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

39.1 Bevoegdheid

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 39 afwijken van de regels door:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
 - c. het toestaan van geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3 meter bedraagt;
 - d. het toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakten (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3 meter bedraagt;
 - f. het toestaan van het oprichten van maximaal 30 m² extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - g. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 - i. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
 - ii. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² mag bedragen;
 - iii. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 meter mag bedragen;
 - h. de hoogte van andere bouwwerken zijnde, te vergroten en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 meter;
 - i. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
 - j. het overschrijden van de gevellijn door:
 - i. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 - ii. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
 - k. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1.5 meter;
 - l. de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huis verbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.

39.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 39.1 genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

40.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 40.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Emmen, Noordbarge'