bestemmingsplan
Emmen, Zuidbarge

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Emmen, Zuidbarge

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Kenmerken en structuren plangebied 8
1.4 Huidige planologische regelingen 8
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Beleid **11**
2.1 Gemeentelijk beleid 11
2.2 Provinciaal beleid 15
2.3 Rijksbeleid 19

Hoofdstuk 3 Onderzoeken **21**
3.1 Cultuurhistorie en archeologie 21
3.2 Ecologie 21
3.3 Externe veiligheid 21
3.4 Milieu 23
3.5 Luchtkwaliteit 26
3.6 Waterparagraaf 26

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke structuur **29**
4.1 Ontstaansgeschiedenis 29
4.2 Ruimtelijke structuur van Zuidbarge 31

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving **35**
5.1 Algemene planbeschrijving 35
5.2 Waardering landschap 35
5.3 Waardering bebouwing 37
5.4 Overig 38

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving **39**
6.1 Algemeen 39
6.2 Toelichting op de verbeelding 39
6.3 Toelichting op de regels 39
6.4 Handhaving 48

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **49**
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
7.2 Economische uitvoerbaarheid 49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

De huidige juridisch-planologische regeling voor het buurtschap Zuidbarge is opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbarge van 2005. De regeling is daarmee al zo'n 16 jaar oud en voldoet niet meer aan de huidige inzichten voor een goede planologische bescherming van het buurtschap.

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

Tot slot is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd van Zuidbarge. In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in het gebied geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht.

Om deze redenen is dit bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden en bouwregels vastgelegd voor Zuidbarge. Tevens wordt een passende regeling opgenomen voor bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

1.2 Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op Zuidbarge en omliggende agrarische gronden. Dit gebied ligt aan de zuidzijde van Emmen, tussen bedrijventerrein Bargermeer Zuid en de wijk Rietlanden.

Op onderstaande kaart is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto met planbegrenzing

1.3 Kenmerken en structuren plangebied

Voor een uitgebreide beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar de teksten in het rapport van Bureau Scholtens. Het rapport is als Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) bij de regels gevoegd. In het rapport wordt ingegaan op de aard- en bodemkundige ondergrond van het plangebied, de ontginningsgeschiedenis en de ruimtelijke structuren van Zuidbarge.

1.4 Huidige planologische regelingen

Op dit moment zijn de volgende bestemmingsplannen geldig ter plaatse van het plangebied:
- Zuidbarge (vastgesteld 29 september 2005);
- Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen (vastgesteld 26 april 2018);
- Facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie (vastgesteld 28 april 2022).

En verder zijn er nog drie locatiespecifieke plannen vastgesteld in het gebied:
- Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan) (vastgesteld 29 oktober 2015);
- Zuidbarge, Halvemaanweg 8 (wijzigingsplan, vastgesteld 8 juli 2019);
- Zuidbarge, Rietlandenstraat 74 en 75 (wijzigingsplan, 29 oktober 2019).

Zuidbarge

In het bestemmingsplan Zuidbarge heeft het grootste deel van het dorp de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting'. Enkele delen hebben de bestemming 'esdorp'. De wegen zijn bestemd als 'verkeersdoeleinden'. Daarnaast zijn er functies vastgelegd, zoals wonen, agrarisch, maatschappelijk, horeca en recreatie. Ook zijn beschermde waarden zoals monumneten, structuur- en/of beeldbepalende bebouwing en doorzichten.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen

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

Facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie

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

Status voorliggend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Zuidbarge uit 2005 voor het plangebied. Het parapluplan parkeernormen gemeente Emmen en het facetbestemmingsplan Emmen, archeologie blijven wel van kracht.

Verder is er nog een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend:

- Emmen (Zuidbarge), Rietlandenstraat 17 (vastgesteld 24 maart 2014).

Bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan verliest deze afwijking rechtskracht en wordt deze door dit bestemmingsplan vervangen.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

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

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

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

Voor Zuidbarge zijn vooral de thema's landschap, duurzaamheid, wonen en veiligheid van belang.

Landschap

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

Duurzaamheid

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

Werken

In Zuidbarge is met name de woonfunctie te vinden. Er zijn daarnaast enkele agrarische bedrijven aanwezig waardoor wat betreft 'werken' het onderdeel landbouw relevant is. De gemeente zegt hierover dat schaalvergroting in twee gebieden mogelijk is (de zogenaamde POP-zone 1 en 2). Hier valt het plangebied niet binnen. Verder is opgenomen dat ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf een koppeling met andere functies (energie, verwerking, natuurbeheer, recreatie) denkbaar is. Vrijkomende gebouwen, en soms ook gronden, vragen extra inzet om andere functies mogelijk te maken.

Wonen

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

Veiligheid

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

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

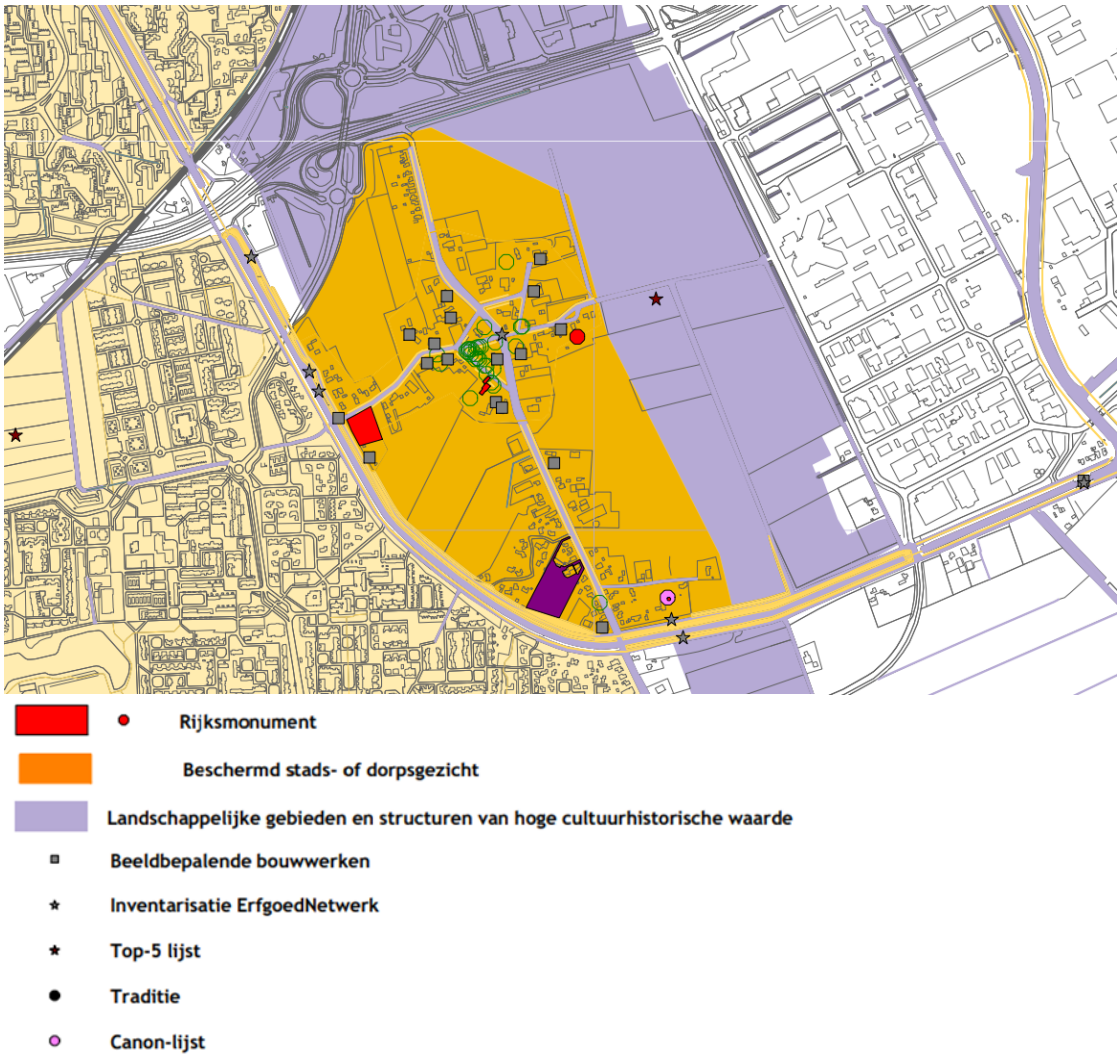
Door middel van dit bestemmingsplan worden de bestaande karakteristieke (landschappelijke en cultuurhistorische) waarden beschermd met een actuele regeling. Verder wordt een actuele regeling opgenomen voor agrarische bedrijven, waardoor de bedrijven in het plangebied bij recht ruimte krijgen voor bepaalde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

2.1.2 Erfgoednota Emmen 2017-2022

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

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven. Te zien is dat het gehele plangebied is gelegen in een stedenbouwkundig gebied van hoge cultuurhistorische waarde (donkeroranje) en dat er in het plangebied verscheidene waardevolle objecten aanwezig zijn, zoals beeldbepalende bouwwerken. Het gebied rondom Zuidbarge is ook cultuurhistorisch waardevol (paars).



Afbeelding 2.1 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen (bron: gemeente Emmen).

Zoals ook in de inleiding is vermeld, is voor Zuidbarge in 2018 een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Hierbij is de Erfgoednota gebruikt als bron. De cultuurhistorische analyse is als Bijlage 2 bij de regels gevoegd. In Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.1.3 Woonbeleid

De Woonvisie 2023 - 23 "BuitengeWoon Thuis in Emmen:" is in oktober 2022 vastgesteld door de raad.

De nieuwe woonvisie richt zich op het volgende:

- de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad terugbrengen;
- kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in de wijken en
- dorpen;
- meer diverse woningen binnen wijken of dorpen realiseren;
- realistische groei van de woningvoorraad en het inwonertal realiseren;
- energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad.

Concreet wordt ingezet op:

1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen.
2. Herstructurering van oudere woonbuurten.
3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen.
4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030.

Om dit te realiseren, richt de woningbouwstrategie zich bij het beoordelen van nieuwe initiatieven op herstructurering, transformatie en inbreiding. Prioriteit wordt gegegven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen. Woningbouwplannen dienen bij te dragen aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu én aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook van belang is dat nieuwe initiatieven en nieuw te ontwikkelen locaties/gebieden in samenhang worden bekeken.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk.

Het plan is in die zin ook niet tegenstrijdig met de Woonvisie.

2.1.4 Welstandsnota

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

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

Voor Zuidbarge geldt echter het welstandsniveau 'hoog'.

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

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.1.5 Structuurvisie Emmen Water

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

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

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

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

Waar mogelijk, worden wel maatregelen in stedelijk gebied genomen.

Per gebied is een hydrologische en ruimtelijke analyse uitgevoerd. In de waterparagraaf (paragraaf 3.6) wordt nader ingegaan op deze analyse voor Zuidbarge.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.1.6 Verkeersbeleid

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

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

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

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

2.1.7 Recreatiebeleid

In de Nota verblijfsrecreatie heeft de gemeente Emmen haar visie op verblijfsrecreatie vastgelegd. In de nota zijn uitgangspunten opgenomen voor initiatieven van verblijfsrecreatie. Initiatieven worden getoetst op de volgende punten:
- regioversterkend;
- meerwaarde in de markt;
- economisch bestendig;
- duurzaam & circulair;
- kwalitatief aanbod;
- goede ruimtelijke inpassing.

Verder zijn er uitgangspunten per sector opgenomen, zoals voor de sector Bed & Breakfast. Hiervoor gelden bijvoorbeeld de volgende kenmerken:
- Kleinschalig, ondergeschikt aan de woonfunctie en gerund door de hoofdbewoner als nevenactiviteit;
- Beperkte invloed op de omgeving, geen onevenredige verkeers-en parkeerdruk in omgeving en parkeren zoveel mogelijk op eigen erf oplossen;
- Met een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed is ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt.

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is in 2022 nogmaals geactualiseerd en vastgesteld op 28 september 2022. De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 8 maart 2023 op enkele onderdelen herzien.
De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

Kernkwaliteiten en provinciale belangen
De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:
- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe zijn er andere provinciale belangen, zoals bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde. Aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid zijn vooral terug te vinden in het sociaaleconomische systeem en in het landbouwsysteem, maar ook bij natuur als het om de vrijetijdseconomie gaat.

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

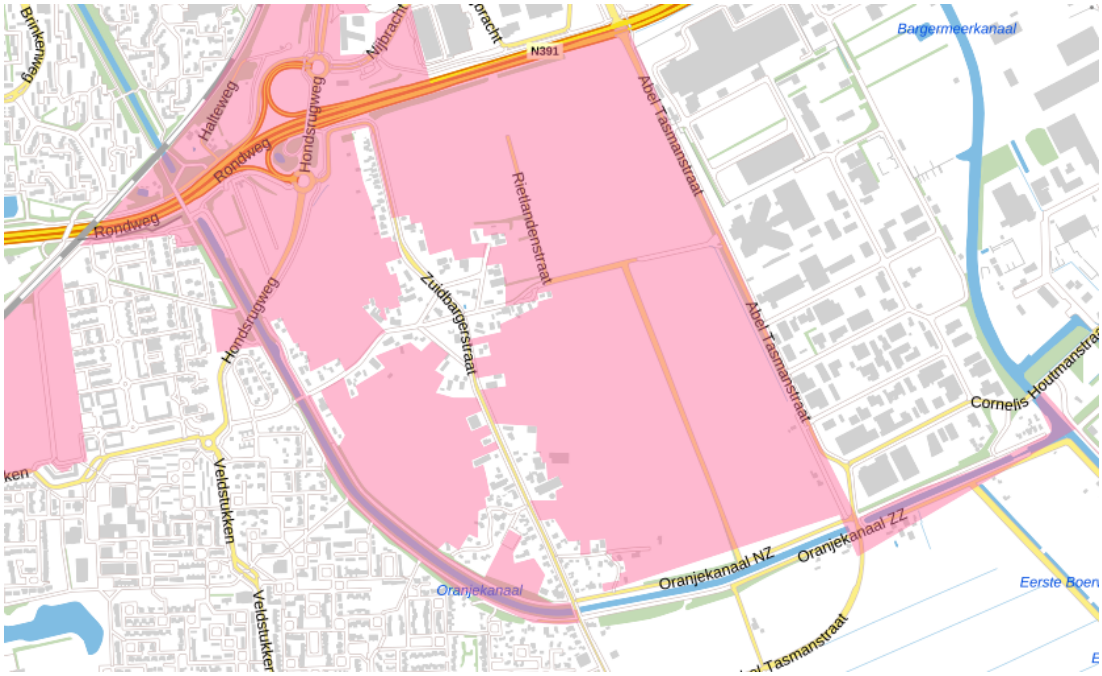
Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe is bovenstaande nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Multifunctionele gebieden

Een groot deel van de agrarische gronden rondom Zuidbarge zijn aangeduid als "multifunctioneel". In tegenstelling tot de robuuste systemen is in deze gebieden geen sprake van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. In deze gebieden zijn meerdere functies van belang. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie.

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

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

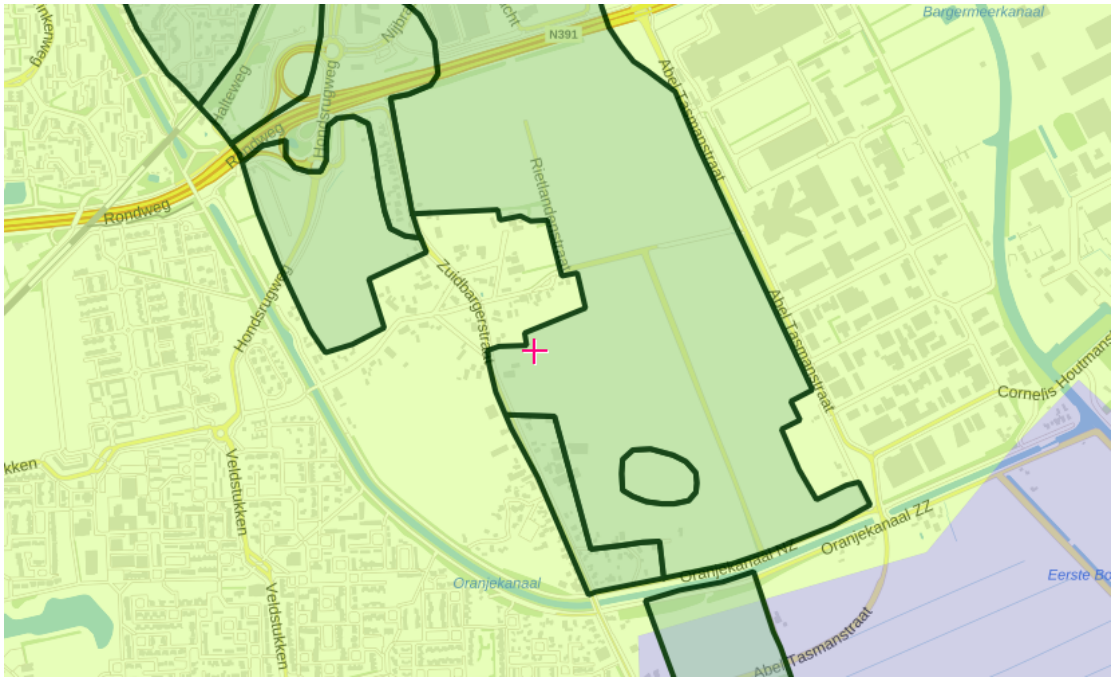


Afbeelding 2.2 Uitsnede kaart 'multifunctioneel gebied' (in roze de multifunctionele gebieden) (bron: Provincie Drenthe).

Kernkwaliteit landschap

Het gehele plangebied valt binnen het esdorpenlandschap. Daarnaast is een groot deel van het plangebied aangeduid als es. Het esdorpenlandschap bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en

het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.



Afbeelding 2.3 Uitsnede kaart 'kernkwaliteit landschap' (lichtgroen: esdorpenlandschap, binnen donkergroene lijnen: es) (bron: Provincie Drenthe)

Kernkwaliteit archeologie

Binnen het plangebied geldt het beschermingsniveau 1 (generiek). Het beschermingsniveau 1 richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

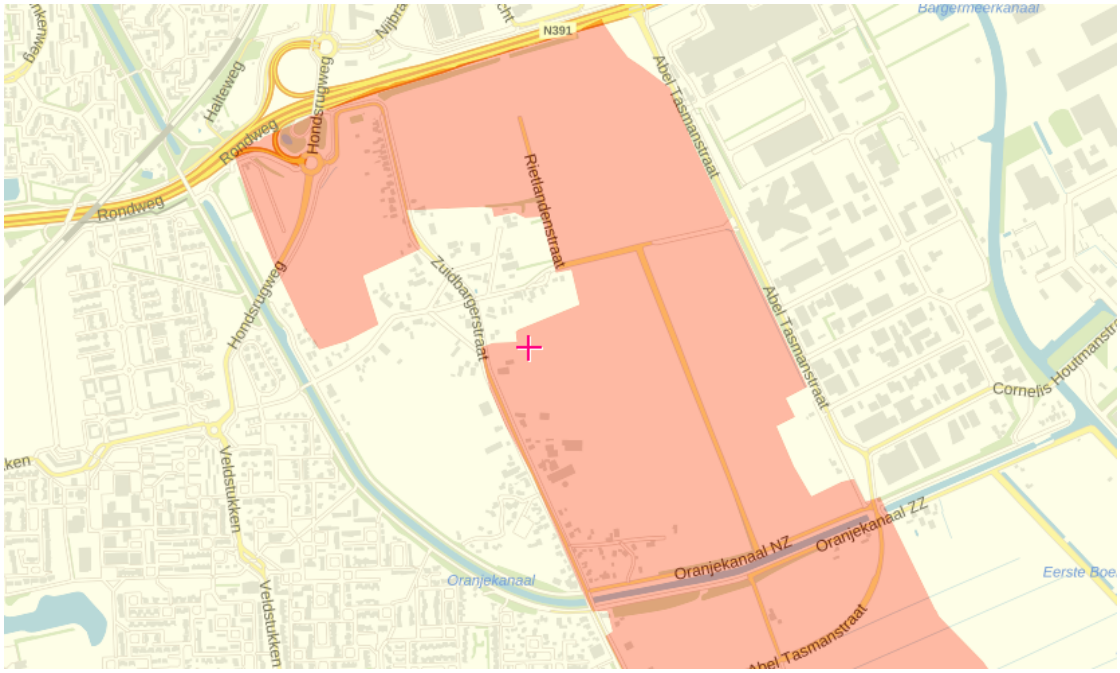
Deze kernkwaliteit wordt beschermd via het facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie.

Kernkwaliteit aardkundige waarde

Binnen het plangebied gelden twee verschillende beschermingsniveaus: hoog en generiek.

In gebieden met een hoog beschermingsniveau heeft de provincie de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. In beginsel kunnen ontwikkelingen in deze gebieden alleen worden toegestaan, als de kenmerken en gaafheid worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt bij planvorming.

In gebieden met een generiek beschermingsniveau wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.



Afbeelding 2.4 Uitsnede kaart 'kernkwaliteit aardkundige waarde' (lichtgeel: generiek, oranje: hoog) (bron: Provincie Drenthe)

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

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

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

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

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.2.3 Cultuurhistorisch Kompas

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

Het plangebied ligt in het deelgebied 10 van het Kompas: Emmen en haar venen - planmatige ontwikkeling. In de beschrijving van dit deelgebied wordt onder andere ingegaan op de aanwezigheid van (restanten van)

esdorpstructuren van (het centrum van) Emmen, Barge en Westenesch. Binnen de dorpen staan de overwegend traditionele hallehuisboerderijen met hun werkgedeelte, de baander, naar de weg of de brink gericht en met paden naar de es en de hooilanden. De jongere boerderijen staan vaak aan de uitvalswegen, en met het woongedeelte naar de weg toe geplaatst. Binnen dit systeem zijn geleidelijk de verdere dorpse functies gegroeid zoals woonhuizen, winkels, scholen en (ambachtelijke) bedrijvigheid.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

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

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Erfgoedwet

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals ook in paragraaf 1.1 van deze toelichting is vermeld, is één van de doelen van dit plan bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden in Zuidbarge. In het kader hiervan is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd van Zuidbarge. In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in het gebied geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht.

Voor een volledige beschrijving van dit onderzoek, inclusief een beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling en de huidige ruimtelijke opzet en karakter van het gebied, wordt verwezen naar het rapport van Bureau Scholtens. Het rapport is als Bijlage 2 bij de regels gevoegd. In Hoofdstuk 4 van deze toelichting is de analyse samengevat.

De vertaling van dit onderzoek en de manier waarop de verschillende waarden worden beschermd in dit bestemmingsplan, wordt nader uitgewerkt in de planbeschrijving (Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6).

Archeologie

In het facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie zijn de regels ten aanzien van archeologische waarden en verwachtingen opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente Emmen. Dit bestemmingsplan blijft ook na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan van kracht, waarmee de archeologische waarden in het plangebied zijn beschermd. Het gaat met name om de kern van Zuidbarge. Hier is in het facetbestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Dit zijn terreinen van hoge archeologische verwachting (historische dorpskernen en buffers rondom AMK terreinen). Voor het overige deel van het plangebied is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Dit zijn terreinen met een middelhoge of hoge archeologische verwachting.

3.2 Ecologie

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

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

3.3 Externe veiligheid

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

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

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

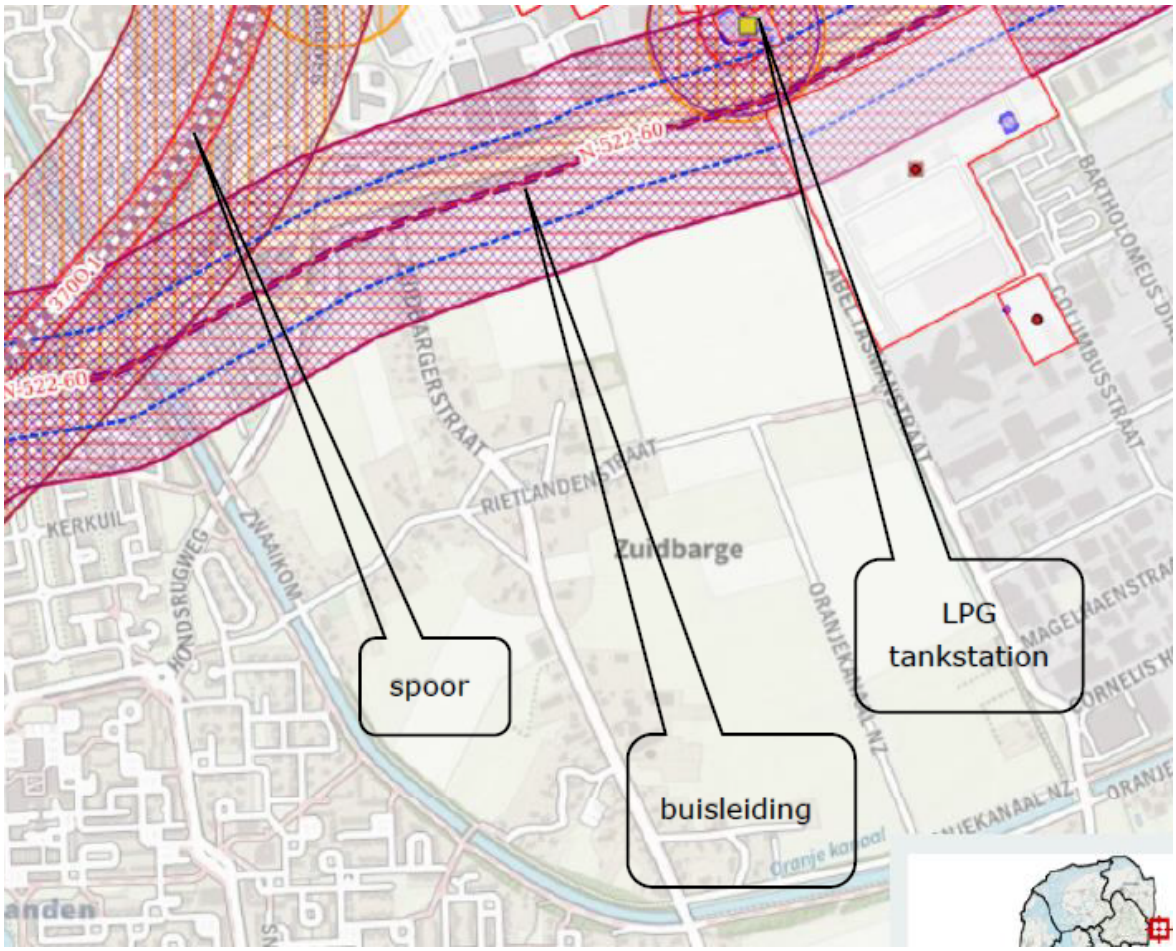
Ten aanzien van transportrisico's om wegen, vaarwegen en spoor geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en de daarbij behorende regeling. Het Btev is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes.

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

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

Analyse

Op basis van de website Risicokaart.nl wordt geconcludeerd dat in Zuidbarge geen Bevi-inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn. Wel liggen aan de noordkant van het plangebied, drie risicobronnen. Het gaat om het spoor als transportroute voor gevaarlijke stoffen, een hogedrukaardgasbuisleiding en een LPG tankstation. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de EV Signaleringskaart weergegeven waar de bronnen (en risicocontouren) en vermeld staan.



Afbeelding 3.1. Risicobronnen in omgeving Zuidbarge (bron: EV signaleringskaart)

De buisleiding ligt in het plangebied. Verder liggen de risico-contouren van zowel de buisleiding als het LPG tankstation binnen het plangebied. De contouren van het spoor vallen buiten het plangebied.

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

- Bluswatervoorzieningen: in beginsel wordt er voor alle drie de gebieden in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen.
- Waarschuwings- en alarmeringssysteem: het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat de plangebieden buiten de dekking vallen.
- Bereikbaarheid: het plangebied voldoet aan de uitngangspunten van bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Wel verdient de straat 'Achter de smidse' qua boom en struikgewas de nodige aandacht om deze vrij te houden over de vereiste breedte van 3,5 m en hoogte van 4,2 meter;
- Opkomsttijd: geadviseerd wordt de inwonenden van dit plangebied te informeren over brandveiligheidsmaatregelen (zie vooroverleg reactie).

Verwerking in dit bestemmingsplan

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

3.4 Milieu

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

3.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Agrarische bedrijven

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

De aanwezige agrarische bedrijven hebben passende ontwikkelingsmogelijkheden gekregen in het bestemmingsplan, aansluitend op het bestaande bedrijfserf.

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

worden gehouden met de mogelijke effecten op de omgeving en omwonenden, bijvoorbeeld door mogelijke toename van verkeer en geluid.

Bedrijventerreinen

Direct ten noorden en oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bargermeer. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan met een maximum richtafstand van 500 meter (Bedrijfsdoeleinden categorie B). Richting de randen van het bedrijventerrein neemt de maximum richtafstand af tot 300 meter (Bedrijfsdoeleinden categorie Bg) en tot 200 meter (Bedrijfsdoeleinden categorie Bga). Een aantal gronden zijn ook specifiek voor grootschalige handel bestemd.

Binnen de richtafstanden liggen een aantal milieugevoelige functies. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe milieugevoelige functies toestaat binnen de richtafstanden, vormt dit bedrijventerrein geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De milieugevoelige functies belemmeren de bedrijvigheid in die zin ook niet meer door dit bestemmingsplan, dan in de huidige situatie al het geval is.

Verspreid liggende bedrijven

In het plangebied zijn daarnaast nog andere typen bedrijvigheid aanwezig, zoals detailhandel, een dierenbegraafplaats en horeca.

Verwerking in dit bestemmingsplan

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

3.4.2 Bodem

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

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

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

3.4.3 Geluid

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

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

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

Daarnaast kan op grond van de Wet geluidhinder een bedrijventerrein worden gezoneerd.

Geluidsbronnen in en nabij het plangebied

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen aanwezige geluidszones van diverse wegen zoals de N391 en de Abel Tasmanstraat.

Spoorweglawaai

Ten noordoosten van het plangebied ligt de spoorweg. Het plangebied valt binnen de geluidszone van deze spoorweg.

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'.

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

Verwerking in dit bestemmingsplan

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

3.4.4 M.e.r.

Toetsingskader

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

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

Afweging

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

3.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving ten aanzien luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoelt om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

3.6 Waterparagraaf

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

Op 2 december 2021 is de digitale watertoets ingevuld en op 6 december 2021 is de waterparagraaf naar

waterschap Vechtstromen gemaild. Het waterschap is hiermee op de hoogte is gebracht van dit bestemmingsplan.

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

Waterbeleid

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plangebied wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via zowel een gemengd stelsel als

een gescheiden stelsel, beide varianten komen voor. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd wordt.

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

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

Watertoetsproces

Op 6 april 2022 is de digitale watertoets doorlopen en is het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke structuur

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De teksten in deze paragraaf zijn samengevat uit het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018' dat als Bijlage 2 bij de regels is bijgevoegd.

4.1.1 Landschap

Inleiding

Het huidige landschap rondom Zuidbarge is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Voor de vorming van het landschap van Zuidbarge en omgeving zijn vooral de laatste twee ijstijden, het Saalien en Weichelien, en de warmer wordende periode daarna, het Holoceen, van belang.

Daarnaast heeft de mens, afhankelijk van de wensen en beschikbare technische mogelijkheden in een bepaalde tijd, voortdurend in het landschap ingegrepen. Het gevolg is dat iedere tijdsperiode zo zijn eigen karakteristieken aan het landschap heeft toegevoegd. Hierbij is het voorgaande soms geheel maar vaak ook slechts gedeeltelijk uitgewist.

Het resultaat is dat het huidige landschap een gelaagd landschap is met, naast elkaar, elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes. In aardkundig én cultuurhistorisch opzicht is het dus een rijk landschap.

Aard- en bodemkundige ondergond

Zuidbarge en omgeving kent bodemkundig twee landschapstypen. Het dorp zelf en de essen liggen op het keileemplateaulandschap van de Hondsrug terwijl ten zuidoosten en zuidwesten van het dorp het voormalige veenlandschap ligt. Het gebied is in geologisch en bodemkundig opzicht nog steeds gevarieerd.

Het landschap van Zuidbarge

Het landschap rondom Zuidbarge is ook een zeer dynamisch landschap. Wanneer de huidige topografische kaart naast die van 1910 wordt gelegd, dan wordt duidelijk dat het landschap in een relatief korte periode sterk is veranderd. Zo zijn de stadswijken Bargeres en Rietlanden ten (zuid)westen van het dorp zijn ontstaan. Ten oosten van het dorp is het bedrijventerrein Bargermeer op het voormalige meer gebouwd. Dit meer was drooggelegd ten tijde van de aanleg van het Oranjekanaal rond 1855. Dit betekent dat de omgeving van Zuidbarge bestaat uit oude maar ook jonge landschappen.

Historisch geografisch wordt het gebied rondom Zuidbarge gerekend tot het esdorpenlandschap, een landschap dat voornamelijk is ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Echter, al voordat het esdorpenlandschap met zijn permanente nederzettingen ontstond, was sprake van menselijk ingrijpen in de natuur. Zo zijn van de rondtrekkende jagers uit het Mesolithicum overal op de hogere zandgronden van Noord-Nederland archeologische vondsten gedaan. Het landschap uit die periode is daarentegen verdwenen en niet meer herkenbaar. Vanaf de komst van de hunebedbouwers (3400 – 2800 v. Chr.) is het natuurlandschap zeer geleidelijk omgevormd tot een cultuurlandschap. In plaats van zich aan te passen aan wat de natuur bood, waren zij de eersten die de natuur op grotere schaal naar hun hand zetten. Hoewel de hunebedden uit die tijd nog steeds herkenbaar zijn in het hedendaagse landschap, is het landschap zelf uit die tijd verdwenen. Het uitgestrekte bosrijke landschap uit die tijd is geleidelijk aan steeds opener geworden.

In het Laat-Neolithicum (2800 – 1900 v.Chr.) ontstond zo meer open vegetatie met een kruidlaag, omstandigheden die geschikt zijn voor meer vee. De ontbossing zette nadien onverminderd voort, terwijl het areaal heide toenam.

In de Late Bronstijd, maar vooral in de IJzertijd en Vroeg-Romeinse tijd ontstonden celtic-fields (raatakkers), blokvormige akkercomplexen die als voorloper van de essen kunnen worden beschouwd.

Echter ook in die tijd verplaatsten nederzettingen zich nog regelmatig.

Vooral nadat boeren zich permanent op één plaats gingen vestigen werd het agrarische landgebruik de bepalende factor voor het landschappelijke beeld. Dit agrarisch landschap, dat het het esdorpenlandschap

wordt genoemd, ontstond vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het is de basis van de huidige situatie. Maar ook het esdorpenlandschap is geen statisch landschap en is in de loop der tijd voortdurend veranderd.

De voorlopers van het esdorpenlandschap

De omgeving van Zuidbarge kent een bewoningsgeschiedenis vanaf de vroege Prehistorie. Dit betekent dat het gebied waarschijnlijk al deels was ontbost op het moment dat vanaf de negende eeuw de inrichting ontstond van het cultuurlandschap dat we tegenwoordig het esdorpenlandschap noemen.

De es

Zuidbarge beschikte over een deel van de es, het akkercomplex, gelegen tussen het dorp en Noordbarge. De kadastrale kaart van 1832 noemt het gehele akkercomplex tussen de dorpen Noorden Zuidbarge *'Noord- en Zuidbarger esch'*. In tegenstelling tot de heidegronden en het veen die in gemeenschappelijk bezit waren, zijn de akkers op de es in privaat eigendom. Essen bestonden uit zodanig smalle en kleine perceeltjes dat deze door cartografen moeilijk in kaart konden worden gebracht. Reden waarom essen op topografische kaart als één geheel (wit) worden weergegeven (zie afb. 3.7 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). De verkavelingstructuur van essen is alleen te zien op grondschattingkaarten uit 1630 of op kadastrale kaarten die vanaf 1830 zijn gemaakt.

De esgronden van Noord- en Zuidbarge zijn zogenaamde loopodzolgronden (code cY23x op de kaart) of kamppodzolgronden (cHd21) beide met een matig dik humushoudend dek tussen de 30 – 50cm (afb. 3.8 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018').

Wanneer echter de grondschattingskaart uit 1630 van een gedeelte van de es wordt vergeleken met de kadastrale kaart uit 1832 dan is in deze periode weinig veranderd aan zowel de percelen als de eigenaren (afb. 3.11 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). De vorm van de percelen uit 1630 is op de kaart van 1832 nog herkenbaar. Ook zijn de percelen in 1832 nog voornamelijk in handen van dezelfde families. Op basis van de veldnamen 'aanwendinge' en 'wendinge' kan de conclusie worden getrokken dat deze akkers na het in gebruik nemen van de keerploeg zijn ontstaan. De conclusie is dan ook de uitbreiding van de esgronden bij Zuidbarge al in de periode vóór 1630 heeft plaats gevonden.

De groenlanden

In tegenstelling tot het 'Drents model' waarin de groenlanden vanaf de Middeleeuwen bestaan uit verkavelde wei- en hooilanden waren de groenlanden van de meeste Drentse dorpen en ook die van Zuidbarge in de Middeleeuwen nog gemeenschappelijk bezit en niet verkaveld. Ze werden in de Middeleeuwen namelijk begraasd door dorpskudden en bestonden afwisselend uit graslanden, struwelen en bos. Wel werd actief ingegrepen in de waterhuishouding bijvoorbeeld om de hooilanden met het mineraalrijke water te bevloeien. Het merendeel van de groenlanden zijn in de de eerste helft van de zeventiende eeuw gescheiden en verdeeld onder de markegenoten. De verkaveling en houtwallen zoals bekend op topografische kaarten zijn dan ook nadien ontstaan (afb. 3.13 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018').

De conclusie is dat de op de kaart van 1900 weergegeven verkavelde hooi- en weilanden dus niet uit de begintijd van het esdorp, de Middeleeuwen, stammen maar pas in de eerste helft van de zeventiende eeuw zijn ontstaan. De weidegronden op het voormalige Bargermeer zijn zelfs pas in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan.

De woeste gronden; heide, bos en veen

In tegenstelling tot veel andere Drentse esdorpen, en het model, had de marke van Noord- en Zuidbarge een relatief beperkt areaal heide (zie kaart op pag. 14 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). Ten westen van het dorp lag een heidegebied, Noord- en Zuidbarger veld genoemd. Daarnaast lag het Oosterveld bij Angelslo en Den Oever.

Vanaf 1900 is begonnen met het ontginnen van de heidevelden tot bouw- of weiland en (productie)bos.

Zo is in het kader van de werkverschaffing in de jaren dertig van de vorige eeuw het Noordbargerbos op het voormalige heideveld ontstaan. Het gebied bij Den Oever en Angelslo is via bouwland getransformeerd naar voornamelijk bedrijfsterrein, stadwijk en het dorp Barger-Oosterveld.

Al met al is in de tweede helft van de negentiende maar vooral de eerste helft van de twintigste eeuw het veenkoloniale landschap in het gebied van de voormalige marke van Noord- en Zuidbarge planmatig ontstaan.

Conclusie

Zuidbarge en omgeving kent een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Restanten van voorlopers van het esdorpenlandschap zoals hunebedden, grafheuvels en urnenvelden zijn dan ook in de omgeving van het dorp gevonden. Het dorp en de akkercomplexen (essen) zijn op hun huidige plaats vermoedelijk in de Vroege Middeleeuwen ontstaan en in de loop der eeuwen steeds verder uitgebreid. De gemeenschappelijke gronden van de marke (dorpsgebied) zijn in verschillende fases geprivatiseerd en ontgonnen. De wei- en hooilanden al in de zeventiende eeuw, de heide en het veen in de negentiende en twintigste eeuw. Hierdoor is een bijzonder gelaagd landschap ontstaan met karakteristieken uit veel verschillende periodes.

Na WO II is vooral door de stadsuitbreidingen het landschap verder veranderd.

4.2 Ruimtelijke structuur van Zuidbarge

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

4.2.1 Bebouwingsstructuur

Karakteristiek voor esdorpen zoals Zuidbarge is de losse bebouwingstructuur met kleine en grote open ruimten zoals brinken, erven en/of weilandjes tussen de bebouwing. Rond 1832 was is sprake van verspringende rooilijnen en een grote variatie in positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en in nokrichtingen (afb. 4.1 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). Het lijkt wel of de gebouwen achterloos over het terrein zijn gestrooid.

Ook waren de gebouwen, veelal boerderijen met schuren, relatief groot van omvang. Het waren en zijn nog steeds meestal rietgedekte (oorspronkelijk stro) hallehuis boerderijen. Dergelijke hallehuizen worden ook wel Saksische boerderijen genoemd.

Tegenwoordig kent Zuidbarge ook enkele jongere, uit de twintigste eeuw, boerderijen. Dit zijn geen Saksische boerderijen.

De eerste kadastrale kaart van Zuidbarge uit 1832 geeft een goed beeld van het losse karakter van de bebouwing. Dit 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 wegenpatroon te herkennen. Karakteristiek voor Zuidbarge is dat midden in het dorp er één grote brinkachtige ruimte was. Rondom de brinkachtige ruimte waren de meeste boerderijen gesitueerd.

Op de kadastrale kaart uit 1832 is geen bebouwing ten westen van het dorp weergegeven. Dit (lege) gebied is namelijk onderdeel een ander kaartblad. Evenals bij Noordbarge zijn de kaartbladen uit 1832 van de directe omgeving van het Oranjekanaal vernietigd nadat ze na de aanleg waren hermeten en veranderd. Omdat het bouwjaar van de huidige bebouwing bekend is en allen na 1832 zijn gebouwd, is het aannemelijk dat in 1832 er geen bebouwing stond.

In 1880 was de bebouwing toegenomen maar de losse structuur behouden gebleven (afb. 4.2 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). De kadastrale kaart van 1880 geeft de situatie na de verdeling van de markegronden weer. Een boerderij is dan ook opgericht op de na de verdeling verkavelde voormalige gemeenschappelijke (veld)gronden. In 1858 bereikte het Oranjekanaal Zuidbarge. Bij de kruispunten van het Oranjekanaal en de reeds bestaande oude wegen ontstond dan ook bebouwing.

Na 1880 is het dorp vooral lineair gegroeid langs de hoofdweg Zuidbargerstraat en in mindere mate langs het kanaal bij de Rietlandenstraat. Zowel de Zuidbargerstraat als Rietlandenstraat bestond al vóór 1832. In eerste instantie nam de bebouwing langs de Zuidbargerstraat alleen ten zuiden van het oorspronkelijke esdorp toe. Ten zuiden van het dorp had zich al rond 1900 al een bebouwingslint gevormd (afb. 4.4 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'), en stond er een school, gebouwd in 1889, langs de

weg. Het bebouwingslint is in de loop der tijd steeds verder verdicht.

Al met al is in de loop der tijd een lintbebouwing langs de Zuidbargerstraat ontstaan. Door deze lintbebouwing heeft Zuidbarge meer het karakter van een wegdorp gekregen. Zo staan de huizen in het lintje ten noorden van het oude esdorp vrijwel in dezelfde rooilijn. Ook hebben deze woonhuizen veelal dezelfde nokrichting en wijken daarmee sterk af van de structuur van een esdorp. Het lint ten zuiden van het oorspronkelijke esdorp kent een grote variatie aan bouwstijlen en type woningen en bedrijven.

De karakteristieke losse esdorpbebouwingstructuur is alleen nog aanwezig in het gebied waar de Rietlandenstraat en Zuidbargerstraat elkaar kruisen. Dit is het historische esdorpgebied met de oudste bebouwing met de zo karakteristieke Saksische boerderijen.

4.2.2 Wegenstructuur

Wanneer de wegenstructuur van 1903 wordt vergeleken met die van 2018 dan valt het volgende op (afb. 4.9 = 1903 en 2018 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). In de eerste plaats is de wegenstructuur in het oudste, centrale, gedeelte van het dorp nog vrijwel hetzelfde.

Buiten het historische gedeelte is de wegenstructuur aanzienlijk gewijzigd. De paden richting de Noord- en Zuidbarger es zijn of verdwenen of recht getrokken.

De grootste wijziging betreft echter de aanleg van de grote infrastructurele werken, eerst een gedeelte van de Hondsrugweg en Rondweg vervolgens de uitbreiding van de Rondweg eind jaren zeventig begin jaren tachtig en de verlenging van de Hondsrugweg richting de stadswijk Rietlanden. Recentelijk is het gebied rondom de kruising van beide wegen heringericht met rotondes. Daarnaast is de Abel Tasmanweg van een pad langs weilanden in 1903 getransformeerd naar een doorgaande weg langs het bedrijventerrein Bargemeer.

De conclusie dat in het dorp zelf de historische wegenstructuur nog aanwezig is. De grote infrastructurele werken rondom het dorp wijken echter sterk af van het historische wegenpatroon van het esdorplandschap. Het dorpsgebied is tegenwoordig omsloten met relatief grote infrastructurele werken.

Hierbij stamt het Oranjekanaal uit de jaren vijftig van de negentiende eeuw en het wegennet en spoor uit de twintigste eeuw.

4.2.3 Verkavelingsstructuur

De kadastrale kaart uit 1832 geeft een goed beeld van de verkaveling structuur uit die tijd (afb. 4.12 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018') .

Een gedeelte van het plangebied is op dat moment nog niet verkaveld en dus nog in gemeenschappelijk bezit van de markegenoten. De percelen op de es zijn zoals gebruikelijk privébezit en dus wel verkaveld.

In 1867 zijn de gemeenschappelijke zandgronden van de marke tegelijkertijd met de gemeenschappelijke venen van het Barger- Oosterveen gescheiden en onder de gerechtigde markegenoten verdeeld. Dit wordt goed weerspiegeld op de kadastrale kaart van 1880 (afb. 4.14 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). Alle gronden rondom het dorp waren in dat jaar verkaveld. Hierbij lijkt de verkavelingsstructuur van deze ontginningen op de smalle strookverkaveling elders op de es. Het zijn dus voortzettingen van de kleinschalige strookverkaveling van vóór 1880. Bijzonder detail is dat op de kadastrale kaart van 1880 het voor het eerst verkavelde gebied ten oosten van de Zuidbargerstraat het Zuidbarger Oude Kamp wordt genoemd. Vergelijkbaar met essen en andere kampontginningen wordt ook hier de verkaveling van de Zuidbarger Oude Kamp niet weergegeven op topografische kaarten. Dat geldt ook voor het Zuidbarger Nieuwe Kamp dat buiten het plangebied ten zuiden van het Oranjekanaal ligt.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw was de oude verkavelingsstructuur nog grotendeels intact (afb. 4.17 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). Als gevolg van de ruilverkaveling in de jaren zeventig is de historische verkavelingstructuur op de es volledig verdwenen. De kadastrale kaart van 2018 laat zien dat hier nu sprake is van enkele grote blokken (afb. 4.16 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018'). Slechts op enkele plekken geeft de kavelrichting een indicatie voor de historische strookvormige structuur.

Alleen in het oudste gedeelte direct in en om het dorp is de historische verkavelingsstructuur nog enigszins herkenbaar.

4.2.4 Groenstructuur

Kenmerkend voor een esdorp als Zuidbarge is de aaneenschakeling van grote en kleine ruimten die in gebruik zijn als brink, erf, tuin, kleine akkers en weilandjes. 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'. Zoals eerder gezegd was in Zuidbarge oorspronkelijk sprake van één grote brinkachtige ruimte met boerderijen rondom. Na 1832 is deze gemeenschappelijke ruimte geprivatiseerd en verkaveld.

De kaart met de groenstructuur van 1903 (pagina 37 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018') laat goed zien dat het groen in Zuidbarge in de eerste plaats bestond uit begroeiing om de percelen. Deze perceelsrandbegroeiing heeft voornamelijk bestaan uit hakhoutsingels, bomenrijen en/of hagen. Ze dienden ook als veekering.

Daarnaast stonden in 1903 er rond de boerderijen relatief veel solitaire bomen. Ook deze zijn in de loop der tijd afgenomen, zij het in mindere mate dan de bomenrijen en houtwallen langs de perceelsranden.

De bomenrijen aan weerszijden van de Zuidbargerstraat begeleidden al in 1903 deze weg. Dat is tot op de dag van vandaag nog steeds het geval. De gemeente Emmen heeft deze groenstructuur dan ook als monumentaal aangemerkt.

Hoewel niet horend bij het esdorpenlandschap, zijn de bomenrijen langs het Oranjekanaal inmiddels wel een zeer markant element geworden in het landschap rond Zuidbarge. Omdat ze op het verhoogde talud staan, zorgt deze groenstructuur ook voor een visuele afscherming richting de aanpalende stadswijken ten (zuid)westen van het dorp.

Karakteristiek was en is dat de es (vrijwel) niet beplant was met bomen.

De beplanting die is aangebracht zowel ter afscherming van de infrastructuur van de Hondsrugweg en Rondweg als begeleiding van deze wegen is vooral functioneel en heeft evenals de wegen zelf geen relatie met het dorp.

De bomen op de houtwal langs de Abel Tasmanstraat zijn nog wel een restant uit de tijd vlak na de drooglegging van het Barger-Meer en het gebied was ingericht als weidegrond.

Al met al is de conclusie dat het dorp nog steeds een vrij groen karakter heeft behouden omdat veel (restanten van) bomenrijen en solitairen bestaan uit o.a. eiken en lindes van vrij grote omvang. Ook de opgaande beplanting langs de Zuidbargerstraat en het westelijke deel van de Rietlandenstraat zorgt voor een groene begeleiding door het dorp.

4.2.5 Conclusie en ruimtelijke voorwaarden

Het aanwezige reliëf van de Hondsrug zorgt, in combinatie met eeuwenlang door de mens opgebracht humus dek, voor een over de es zichtbaar aardkundig en cultuurhistorisch archief.

De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als 'strooigoed' zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen de boerderijen is tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar. De aanwezige verkaveling rondom, of beter; met name achter de bebouwing geeft een redelijk beeld van de historische verkavelingstructuur van het esdorp.

Het opgaand groen rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is nog redelijk goed maar de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing veel beperkter aanwezig.

De huidige solitaire bomen of kleine bomenrijen op een perceelsrand zijn relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden. De brinken, en dan met name de brink bij de boerderij Zuidbargerstraat 54 is zeer herkenbaar en gaaf aanwezig. Dit geldt minder voor de brink op de kruising Rietlandenstraat – Keistraat. Hoewel geen karakteristiek voor het esdorpenlandschap zijn de bomenrijen

langs het Oranjekanaal een markant landschapselement dat het dorp visueel afscheid van de aanpalende stadswijken.

Al met al zorgt de optelsom van het nog aanwezige reliëf, historische bebouwing-, wegen en verkavelingstructuur en in mindere mate de groenstructuur voor een cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang.

Essentiële ruimtelijke voorwaarden

Vorengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke karakteristieken:

- In aardkundig en cultuurhistorisch opzicht waardevol reliëf op de es;
- Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert. Bij de 'structuur- en beeldbepalende bebouwing en/of bijgebouwen' en de 'structuurbepalende bebouwing en/of bijgebouwen' aangewezen (bij)gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de nokhoogte, goothoogten, inhoud en dakvormen te worden gehandhaafd. Bij 'beschermd monument' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing en/of bijgebouwen' dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd;
- Open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing;
- De bestaande historische wegenstructuur waarvan enkele nog (deels) bestraat met flinten;
- De nog aanwezige karakteristieke verkaveling van een esdorp Zuidbarge;
- De brinken en brinkachtige ruimten;
- Het voor een esdorp karakteristieke opgaand geboomte rondom de bebouwing, op de brink(en) en langs percelen zorgt voor een besloten karakter;
- De wegbegeleidende beplanting langs de Zuidbargerstraat en het westelijke gedeelte van de Rietlandenstraat;
- De bomenrijen langs het Oranjekanaal.

De waardering van de ruimtelijke structuur is vertaald op de kaart in het rapport 'Zuidbarge, het landschap en dorp in historisch perspectief'. Het rapport en de bijbehorende kaart zijn opgenomen als Bijlage 2 en Bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan. Zowel bij het bepalen van de huidige bestemmingen en bouwvlakken als bij toekomstige initiatieven, afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan wordt dit rapport met de waardering van de ruimtelijke structuur in acht genomen. Hierop wordt in Hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemene planbeschrijving

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

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

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

De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten zijn uitgebreid geïnventariseerd in het rapport 'Cultuurhistorische analyse Zuidbarge 2018' (Bijlage 2 bij de regels). In Hoofdstuk 4 is reeds ingegaan op het rapport. Onderdeel van het rapport is de kaart die is opgenomen als Bijlage 3 bij de regels.

5.2 Waardering landschap

Op de kaart in Bijlage 3 bij de regels is een aantal categorieën aan landschappelijke elementen opgenomen:

- Verkavelingsstructuur (restant) esdorp;
- Essentiële zichtlijnen tussen de bebouwing;
- Structuur/beeldbepalende beplanting;
- Brink.

5.2.1 Verkavelingsstructuur (restant) esdorp

Kenmerken

- Restanten van het historische verkavelingspatroon.

Planologische gevolgen

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

5.2.2 Essentiële zichtlijnen tussen de bebouwing

Kenmerken

- Leveren een bepalende bijdrage aan de herkenbaarheid losse esdorp-structuur, de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting en latere ontginningenpatroon;
- Doorzichten.

Planologische gevolgen

- Bepalend bij de begrenzing van bouwvlakken;
- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen van verharding en bebossing (binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap);
- Speelt een rol bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan;

- Beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit', de bescherming dat bij afwijkingen moet worden getoetst aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens;
- Door middel van strakke bouwvlakken rondom beeld- en structuurbepalende gebouwen beschermd.

5.2.3 Structuur/beeldbepalende beplanting

Kenmerken

Bomenrij, laanbeplanting

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

Solitaire bomen

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

Bomengroep, bos(je)

- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Houtopstanden op talud kanaal

- Zorgen voor een visuele afscherming richting de aanpalende stadswijken ten (zuid)westen van het dorp.

Planologische gevolgen

Algemeen

- Kan een rol spelen bij afwijkingen en wijzigingen, waarbij een integrale ruimtelijke afweging wordt gemaakt;
- Beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit', de bescherming dat bij afwijkingen moet worden getoetst aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens.

Bomenrij, laanbeplanting

- Aanlegvergunningenstelsel, o.a. in de bestemming Verkeer, voor o.a. het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel.

Solitaire bomen

- Geen specifieke bestemming of aanduiding, met uitzondering van de aanduiding 'monumentale boom';
- Alleen voor aangewezen monumentale bomen een functieaanduiding opgenomen, verder geen specifieke bestemming of aanduiding.

Bomengroep, bos(je)

- Afzonderlijke bestemming Groen;
- Geen bebouwing toegestaan;
- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden.

Houtopstanden op talud kanaal

- In de bestemming Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap is een vergunningenstelsel opgenomen voor o.a. het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel, waarbij voor het verlenen van een vergunning bij de afweging de landschappelijke analyse van Bureau Scholtens moet

worden betrokken.

5.2.4 Brink

De brink in het dorp is in dit bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - brink' (in de bestemming Groen). Ter plaatse van de aanduiding is het wijzigen van de brink niet toegestaan.

5.3 Waardering bebouwing

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

5.3.1 Structuur- (en beeld)bepalende bebouwing

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

Bebouwingstype en kenmerken

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

Planologische gevolgen
- bestaande situatie in principe vertrekpunt;
- strakke bouwvlakken om structuur te behouden;
- bij een verzoek om afwijkingen ten aanzien van ligging, hoogten en dakhelling en vervangingen wordt een afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven ruimtelijke waarden van de omgeving.

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

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

5.3.2 Beschermde monumenten

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

Planologische gevolgen

- de monumenten zijn aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan en in de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' is hiervoor een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm en de ligging;
- daarnaast zijn de monumenten beschermd via andere wet- en regelgeving.

5.4 Overig

Op de kaart in Bijlage 3 bij de regels is een aantal overige waarden en elementen opgenomen:

- Beschermd erf;
- Beschermde put;
- Waardevolle bestrating.

Planologische gevolgen

- beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de bescherming dat bij afwijkingen moet worden getoetst aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens (zie Bijlage 2 bij de regels);
- speelt een rol bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan;
- ten aanzien van waarvolle bestrating wordt in de bestemming 'Verkeer' bij verlenen van een vergunning, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van verharding met een oppervlakte van meer dan 100 m^2, verwezen naar het rapport van Bureau Scholtens en dat de landschappelijke waarden hieruit bij de beoordeling moeten worden betrokken;
- de beschermde put en het beschermde erf worden in dit bestemmingsplan specifiek aangeduid en beschermd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het Rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, 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.

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

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

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

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

In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

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

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

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

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

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

Opzet regels

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

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

6.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de 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.

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

Wijze van meten
De 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 moeten worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

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

1. Agrarisch - Grondgebonden 1;
2. Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap;
3. Bedrijf - Nutsvoorziening;
4. Bedrijf;
5. Detailhandel;
6. Groen;
7. Horeca - Categorie 2;
8. Maatschappelijk;
9. Maatschappelijk - Dierenbegraafplaats;
10. Recreatie - Volkstuin;
11. Verkeer;
12. Water;
13. Wonen - Aaneengebouwd;
14. Wonen - Twee-aaneen;
15. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing;
16. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend;
17. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend;
18. Wonen - Vrijstaand.
19. Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend

De onderstaande tekst bespreekt de bestemmingen afzonderlijk.

Agrarisch - Grondgebonden 1
Alle agrarische bedrijven zijn onder deze bestemmingen gebracht. Het bestemmingsplan maakt een onderscheid tussen grondgebonden, niet-grondgebonden agrarische bedrijven en specifiek een paardenhouderij. Dit onderscheid wordt al sinds het jaar 2000 in de gemeente Emmen gemaakt en wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

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

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Wat onder een grondgebonden bedrijf moet worden gerekend wordt door middel van de begrippen (Artikel 1) nader uitgewerkt.

Voor de bestemming geldt dat het alleen mogelijk is om gebouwen binnen het bouwvlak te bouwen. Er is één bedrijfswoning toegestaan. De oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte als deze meer bedraagt. Bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van maximaal 12 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5

meter. Aan de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing wordt geen maximum gegeven. Bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen qua ligging en verschijningsvorm ondergeschikt te zijn aan de woning.

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

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

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

Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap

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

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

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

Het gaat hier om zaken die in hoofdzaak of zelfs uitsluitend dienst doen ten behoeve van de basisfuncties van een gebied. Uiteraard zullen de bestaande elementen worden gehandhaafd. Door de globale opzet kunnen ook nieuwe elementen worden ingepast, voor zover ze passen binnen de betreffende bestemming. Een gericht omgevingsvergunningenbeleid voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorziet daarin.

Bedrijf

Binnen het plangebied is op één locatie een bedrijf aanwezig. Voor bedrijfslocaties geldt dat activiteiten van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen het plangebied zijn op twee locaties nutsvoorzieningen aanwezig. Deze hebben de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'gekregen. De bestemming bevindt zich vrijwel geheel om het bestaande gebouw en een smalle strook daar omheen. Ter plaatse kan het gaan om trafo-stations en bedrijfsgebouwen. De bouwregels bepalen dat de oppervlakte van gebouwen niet groter mag zijn dan in de bestaande situatie het geval is.

Detailhandel

In Zuidbarge komt nauwelijks detailhandel voor. Slechts op één locatie is daarvan sprake. Op de locatie is

hiervoor de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. De bestemmingsomschrijving laat vrij om welke vorm het van detailhandel gaat. Voorts is ter plaatse ook een bedrijfswoning toegestaan.

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

Horeca - Categorie 2
In Zuidbarge is één horecabedrijf van categorie 2 aanwezig. Op deze locatie is hiervoor de bestemming 'Horeca - Categorie 2' opgenomen.

Maatschappelijk en **Maatschappelijk - Dierenbegraafplaats**
De bestemming 'Maatschappelijk' is gegeven aan het dorpshuis. Bebouwing moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ter plaatse is op het dorpshuis zelf ook een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding bepaalt tot welke horecacategorie horeca-activiteiten zijn toegestaan.

Een tweede maatschappelijk bestemming is opgenomen voor de dierenbegraafplaats aan de noordzijde van Zuidbarge. de regels bepalen dat hier uitsluitend een dierenbegraafplaats is toegestaan. De bouwregels sluiten aan bij hetgeen planologisch gezien nu ook reeds mogelijk is.

Recreatie - Volkstuin
De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor het in het plangebied aanwezige volkstuincomplex. Binnen deze bestemming zijn kleine gebouwtjes en kassen toegestaan. Daarnaast is een centraal toiletgebouw/bergingsruimte toegestaan. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor onder meer het ophogen, ontgronden en egaliseren van gronden en het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen.

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

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

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

bouwwerken is niet toegestaan.

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

Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken. Voor de oppervlakte van gebouwen geldt dat deze ten hoogte 250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 meter bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 meter (dan wel de bestaande hoogten). De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Binnen de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de goothoogte van de woning verhoogd wordt, mits de woning in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap. Daarnaast kan worden afgeweken van de bestaande nokrichting.

Wonen - Twee-aaneen

Bij deze bestemming een gaat het om grondgebonden twee-onder-één kap woningen. Hiervan zijn er in het plangebied enkele aanwezig. 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. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken.

De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 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. 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. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens verhoogd wordt. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk buiten het bouwvlak mag maximaal 3 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.

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 gewaardeerd als structuur/beeldbepalend. Een ander deel als structuurbepalend. Om deze reden is de hoofdcategorie opgesplitst in drie bestemmingen:

- Artikel 18 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend (structuur/beeldbepalende bebouwing);
- Artikel 19 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend (structuurbepalende bebouwing);
- Artikel 17 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing (overige bebouwing).

Voor een verduidelijking van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Het gebruik is in hoofdzaak gericht op wonen. Toegestane overige activiteiten zijn 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. Binnen de bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens verhoogd wordt. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

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

De bouwhoogte van een ander bouwwerk buiten het bouwvlak 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.

Met een afwijking kan medewerking worden verleend aan het opsplitsen van de voormalige boerderij-woningen (hoofdgebouwen) in maximaal twee wooneenheden. Wanneer deze is verleend, wordt dit op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'twee wooneenheden'.

Ten behoeve van de woonfunctie mag in principe 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 9 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. Binnen de bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de goothoogte van de woning verhoogd wordt, mits de woning in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap.

Wonen - Vrijstaand

Bij 'Wonen - Vrijstaand' gaat het om vrijstaande woningen. Een deel van de gebouwen is gewaardeerd als structuur/beeldbepalend. Een ander deel is structuurbepalend. Om deze reden is de hoofdcategorie opgesplitst in drie bestemmingen:

- Wonen - Vrijstaand - Structuur- en beeldbepalend (structuur- en beeldbepalende bebouwing); deze bestemming komt niet voor in dit bestemmingsplan.
- Artikel 21 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend (structuurbepalende bebouwing);
- Artikel 20 Wonen - Vrijstaand (overige bebouwing).

Voor een verduidelijking van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

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. Binnen de bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens verhoogd wordt. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende

bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk buiten het bouwvlak mag maximaal 3 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.

Alle bebouwing in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor bijbehorende bouwwerken kan hiervan eventueel worden afgeweken.

Voor beide bestemmingen geldt dat de oppervlakte van gebouwen ten hoogte 250 m² mag bedragen, danwel de bestaande oppervlakte, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 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 indien deze minder is. Binnen de bestemmingen is een afwijking sbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de goothoogte van de woning verhoogd wordt, mits de woning in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap. Daarnaast kan worden afgeweken van de bestaande nokrichting.

6.3.3 Dubbelbestemmingen

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

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

Het plangebied kent twee dubbelbestemmingen te weten:
1. Leiding - Gas
2. Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

Leiding - Gas

In het noorden van het plangebied ligt een (hoofd)aardgastransportleiding. Ter bescherming van deze leiding zijn beperkingen opgenomen voor het bouwen en geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden voor de vergroting, verkleining of verwijdering van de dubbelbestemming.

Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

Zoals reeds aangegeven, realiseert dit bestemmingsplan dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied worden geborgd. Zoals immers ook in paragraaf 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan van deze toelichting is vermeld, is één van de doelen van dit plan bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden in Westenesch. In het kader hiervan is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd . In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in Zuidbarge geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht. Voor een volledige beschrijving van dit onderzoek, inclusief een beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling en de huidige ruimtelijke opzet en karakter van het gebied, wordt verwezen naar het rapport van Bureau Scholtens. Het rapport is als Bijlage 2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief bij de regels gevoegd. Voor een uitgebreide toelichting zie paragraaf 5.2 tot en met 5.4.

6.3.4 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.

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

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

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

Algemene aanduidingsregels
Aan de hiervoor genoemde basisbestemmingen is een aantal aanduidingen toegevoegd. Vanuit ruimtelijk- of milieubeleid is aan gronden een extra aanduiding gegeven. De aanduidingen werken naast de onderliggende enkelbestemmingen door op de gronden die zijn aangeduid. De aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van functies die niet direct zichtbaar zijn in het gebied, maar wel van invloed zijn op de inrichting van de omgeving.

De aanduiding 'Geluidzone - Industrie' is opgenomen omdat Zuidbarge binnen de invloedssfeer ligt van het industrieterrein Bargermeer. Het betreft een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Voor het bouwen van woningen gelden beperkingen.

De aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' is opgenomen om vrije windvang voor de molen aan de Zeldenrust te garanderen.

Om de omgeving van de molen vrij te houden van obstakels ten behoeve van een vrije windvang voor de molen, is de vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen. Binnen bepaalde afstanden rondom de molen mag de hoogte van bebouwing en beplanting niet meer zijn dan de hoogte berekend met een formule die gebaseerd is op de biotoopformule ontwikkeld door de Vereniging De Hollandsche Molen. De formule houdt in dat binnen een bepaalde afstand van een molen bebouwing en beplanting niet hoger mag zijn dan de stellinghoogte van de molen. Op een verdere afstand dan de afstand gebaseerd op de stellinghoogte, geldt een maximale hoogte bepaald op basis van de formule en houdt in dat op elke 50 meter verdere afstand van de molen de maximale hoogte van bebouwing en beplanting in oplopende lijn 1 meter hoger mag zijn. Obstakels op meer dan 400 meter van molens worden niet meer als hinderlijk beschouwd. De vrijwaringszone rondom de molen heeft zodoende op de verbeelding van het bestemmingsplan een straal van 400 meter. Afwijken van de maximale hoogte kan mogelijk zijn nadat vooraf advies is ingewonnen bij een deskundige.

Algemene afwijkingsregels
Bij uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van de in het plan gegeven regels.

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

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

6.3.5 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk Overgangs- en slotregels bevat in Artikel 31 het overgangsrecht, als beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 32 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan 'Emmen, Zuidbarge'.

6.4 Handhaving

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Vanaf maandag 6 februari tot en met 19 maart 2023 heeft het conceptontwerpbestemmingsplan voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Ook is het plan voor vooroverleg aan de wettelijke overlegpartners toegezonden.

De ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties die zijn binnengekomen, zijn in de Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Waar deze reacties tot wijziging van het plan leiden, is dit in de Nota aangegeven en het plan is daarop aangepast. De Nota is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Procedure

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

Tijdens de inzagetermijn kon iedereen een zienswijze indienen over het bestemmingsplan. De gemeente ontving vier zienswijzen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' die als Bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

bestemmingsplan
Emmen, Zuidbarge

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Emmen, Zuidbarge

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **17**
Artikel 3 Agrarisch - Grondgebonden 1 17
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap 23
Artikel 5 Bedrijf 27
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening 33
Artikel 7 Detailhandel 35
Artikel 8 Groen 39
Artikel 9 Horeca - Categorie 2 41
Artikel 10 Maatschappelijk 43
Artikel 11 Maatschappelijk - Dierenbegraafplaats 45
Artikel 12 Recreatie - Volkstuin 47
Artikel 13 Verkeer 49
Artikel 14 Water 51
Artikel 15 Wonen - Aaneengebouwd 53
Artikel 16 Wonen - Twee-aaneen 57
Artikel 17 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing 61
Artikel 18 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend 65
Artikel 19 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend 71
Artikel 20 Wonen - Vrijstaand 77
Artikel 21 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend 83
Artikel 22 Leiding - Gas 87
Artikel 23 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit 91

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **93**
Artikel 24 Anti-dubbeltelregel 93
Artikel 25 Algemene bouwregels 95
Artikel 26 Algemene gebruiksregels 97
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels 99
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels 101
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels 103
Artikel 30 Overige regels 105

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **107**
Artikel 31 Overgangsrecht 107
Artikel 32 Slotregel 109

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Emmen, Zuidbarge met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021038-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-gebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep,of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf grondgebonden:

agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;

1.7 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;

1.8 agrarische gronden/agrarisch grondgebruik:

gronden die gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bed & breakfast:

het gebruik van een ruime met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed & breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.12 bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wier huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.16 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.17 bestaande situatie (stikstofdepositie):

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van:
   a. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, of,
   b. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa, onderdeel a, van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of,
2. indien een vergunning als bedoeld onder 1° ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 boomteelt:

de teelt van heesters en/of bomen op open grond;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.28 cultuurhistorische waarden:

een aangewezen gebied en of element met toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.29 dagrecreatie:

een verblijf buiten de eigen woning langer dan 2 uur voor recreatieve doeleinden doorgebracht zonder overnachting;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde , gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 erker:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.34 fruitteelt:

de teelt van fruit aan opgaande houtige gewassen op open grond;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.37 gevellijn:

de fysieke, dan wel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.38 groenvoorziening:

een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

1.39 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst;

1.40 horeca - categorie 1:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;

1.41 horeca - categorie 2:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

1.42 horeca - categorie 3:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

1.43 horecabedrijf:

een bedrijf, inrichting waar bedrijfsmatig dranken en/ of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en /of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.44 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.45 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken gewassen;

1.46 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak (geomorfologisch, hydrologisch, ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk-esthetische);

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, gevangeniswezen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 molenbiotoop:

beschermingszone rondom een molen gericht op het behoud van de windvang;

1.49 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.50 nutsvoorzieningen/of nutsbedrijven en semiopenbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semiopenbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, telecommunicatie, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.51 overig bouwwerk:

een bouwkundige conctructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.52 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met niet meer dan één wand (dak op pootjes);

1.53 paardenbak:

omheind terrein, waarop, door middel van het aanbrengen van zand en/of het plaatsen van bouwwerken zodat de paardensport kan worden beoefend;

1.54 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.55 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming;

1.56 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.57 teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken en voorzieningen van lichtdoorlatend materiaal, niet zijnde glas, die door bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt ten behoeve van het verbeteren van de productie en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden en het bereiken van positieve effecten op milieu en water;

1.58 veldschuur:

een bedrijfsgebouw dat dient voor opslag en onderbrenging van producten en/of machines ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.59 volkstuin:

klein lapje grond, deel uitmakend van een complex, waarop door (stads/dorps) bewoners voedings- en siergewassen op niet-bedrijfsmatige basis worden geteeld;

1.60 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.61 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.62 voormalige agrarische gebouwen:

bestaande gebouwen die in het verleden zijn gebouwd ten behoeve van een agrarische bedrijfsfunctie;

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.64 windturbine/windmolen:

een installatie bestaande uit een drager en wieken, de bedrading al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.65 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.66 wonen voormalig agrarisch bebouwing:

een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;

1.67 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.68 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, 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 - Grondgebonden 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. bedrijfsgebouwen;
c. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. erven en tuinen;
f. toegangswegen, in- en uitritten;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m;
c. de verschijningsvorm van gebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - structuurbepalend', dient te worden gehandhaafd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning opgericht, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
e. voor mestsilo's en voedersilo's geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van torensilo's niet meer bedraagt dan 12 m;
    2. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer bedraagt dan 6 m, inclusief afdekking; de inhoud bedraagt maximaal 2.500 m^3.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de voorgevel van bedrijfswoningen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

e. de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt niet minder dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning, wat onder andere betekent dat:
   1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan de bedrijfswoning;
   2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan de bedrijfswoning;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt niet meer dan 3 m;
c. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer bedraagt dan 50 m^2;
   2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
   3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 3.2.1, sub a, en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 3.2.1,sub b en toestaan dat de afstand tussen de gebouwen wordt vergroot;
c. sublid 3.2.2 sub c en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 5,5 meter, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;

d. sublid 3.2.3, sub a en toestaan dat niet meer dan 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken wordt opgericht bij bestaande bedrijfswoningen die groter zijn dan 150 m^2;
e. sublid 3.2.3, sub a en toestaan dat de bedrijfswoning wordt vergroot;
f. sublid 3.2.3, sub b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
g. sublid 3.2.3, sub b en toestaan dat de bedrijfswoning van locatie wijzigt;
h. sublid 3.2.3, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning wijzigt;
i. sublid 3.2.3, sub d en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning wijzigt;
j. sublid 3.2.3, sub e en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
k. sublid 3.2.4, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
l. sublid 3.2.5 sub c en toestaan dat agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor geldt de volgende regel:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning.

3.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 3.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 3.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met

het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

b. lid 3.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;

c. lid 3.1, sub a, en het grondgebonden houden van rosékalveren toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarde moet worden voldaan:
1. het bedrijf beschikt aantoonbaar over voldoende eigen grond ten behoeve van ruwvoervoorziening en mestafzet voor het houden van de rosékalveren;

d. lid 3.1, sub a, voor de verbreding of verdieping van de agrarische bedrijfsvoering, die wat betreft omvang niet passend is binnen de afwijking voor uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende regels gelden:
1. de volgende functies zijn toegestaan:
- detailhandel in eigen voortgebrachte producten;
- maatschappelijke functies;
- een productiegerichte paardenhouderijtak;
- bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', of hiermee wat betreft leefklimaat te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
2. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
3. de activiteit is ondergeschikt ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie;
4. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreed voor de omgeving;
5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

e. lid 3.1, sub c en toestaan dat een bedrijfswoning opgesplitst wordt in niet meer dan twee wooneenheden, waarbij de volgende regel geldt;
1. de oppervlakte van de bedrijfswoning niet wordt vergroot;

f. lid 3.5, sub b, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
3. geen verlichting wordt aangebracht.

3.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 3.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.

b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat

betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor het uitbreiden van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden 1'en de vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van significante toename van depositie op Natura 2000 gebieden;
    5. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. voor de wijziging van de agrarische functie van agrarische bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende regels gelden;
    1. de volgende functies zijn toegestaan:
        - een paardenhouderij als bedoeld in 'Agrarisch - Paardenhouderij 1' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen' (met identificatienummer NL.IMRO.0114.2009072-0710);
        - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
        - wonen als bedoeld in Artikel 17 of Artikel 19;
        - maatschappelijke functies;
        - opslag en/of stalling;
    2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
    3. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreedt voor de omgeving;
    4. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. voor de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aan een voormalige tweede bedrijfswoning.

3.7.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 3.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
b. agrarische functies;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. behoud en herstel van watergangen;
e. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';

met bijbehorende:
f. andere bouwwerken;
g. fiets- en voetpaden;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op deze gronden worden geen gebouwen of overkappingen opgericht;
b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, is op de gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' een gebouw toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van de veldschuur niet meer bedraagt dan bestaand;
    2. de bouwhoogte van de veldschuur niet meer bedraagt dan bestaand.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. mestopslagen en sleufsilo's zijn niet toegestaan;
b. spoel- en wasinstallaties ten behoeve van bollenteelt zijn niet toegestaan;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 4.2.2 en toestaan dat agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning.

4.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 4.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage

2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen (gebruik langer dan zes maanden per jaar);
b. het aanleggen van paardenbakken.

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

4.5.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
c. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het bebossen van gronden, met een oppervlakte van meer dan één hectare;
g. het realiseren van een terrein voor boomteelt, fruitteelt op verhoogde stellingen of fruit op laagstam of hoogstam, met een oppervlakte van meer dan één hectare;
h. het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel.

4.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

4.5.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.5.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels betrokken.

4.5.5 Voorwaarden

De sublid 4.5.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

4.5.6 Weigering

De in sublid 4.5.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor het uitbreiden van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden 1'en de vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van significante toename van depositie op Natura 2000 gebieden;
    5. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 4.6.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van bedrijven;
b. bedrijfsgebouwen;;
c. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:
d. andere bouwwerken;
e. erven en tuinen;
f. toegangswegen, in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag met maximaal 10% worden uitgebreid;
b. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning opgericht, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

5.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de voorgevel van bedrijfswoningen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt niet minder bedragen dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en hoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning (het hoofdgebouw), wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;

2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan het hoofdgebouw;

b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

5.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 5.2.1, sub a, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 5.2.3, sub b, en toestaan dat de voorgevel van de bedrijfswoning achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 5.2.3, sub e, en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
d. sublid 5.2.3, sub a, en toestaan dat de bedrijfswoning wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 5.2.3, sub b, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 5.2.3, sub b en toestaan dat de bedrijfswoning van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
g. sublid 5.2.3 sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
h. sublid 5.2.3 sub d, en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat

er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

i. sublid 5.2.3 sub e, en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
j. sublid 5.2.4 sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht.

5.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 5.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief en Bijlage 3 Ruimtelijke waardering Zuidbarge bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. detailhandel;
c. buitenopslag van grondstoffen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.1 onder a voor de oprichting of vestiging van bedrijven die:
    1. niet op de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven voorkomen en/of;
    2. activiteiten die in de Bijlage 1 Staat van bedrijven zijn vermeld in een categorie die op het desbetreffende perceel, niet is toegestaan, terwijl door het treffen van technische voorzieningen en/of door milieuvriendelijker procedés de activiteit naar aard en omvang als passend kan worden aangemerkt, mits de bedoelde activiteit(en) uit ruimtelijk oogpunt, waaronder uitdrukkelijk milieuoverwegingen, kan/kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten;
b. lid 5.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met

het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

c. lid 5.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
   2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
   4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
   5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
   6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
   7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
   8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt.

5.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 3.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de volgende functies zijn toegestaan:
      - wonen;
      - opslag en/of stalling;
   2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
   3. er treedt geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk op voor de omgeving;
   4. de functiewijziging is passend binnen de landschappelijke structuur;
   5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

5.7.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 5.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het

landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken;
c. toegangswegen, in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van gebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van detailhandel;
b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:
a. andere bouwwerken;
b. erven en tuinen;
c. toegangswegen, in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen wordt met niet meer dan 10% uitgebreid;
b. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

7.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de voorgevel van bedrijfswoningen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt niet minder dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning (het hoofdgebouw), wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan het

hoofdgebouw;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

7.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 7.2.1, sub a, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 7.2.3, sub b, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 7.2.3, sub e, en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
d. sublid 7.2.4, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
e. sublid 7.2.5, sub a, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd tot niet meer dan 2 m, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

7.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 7.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen

uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. het behoud van de brink ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - brink';
c. water;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. kunstwerken van artistieke aard;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. fiets- en voetpaden;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

8.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de vloeroppervlakte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 8.2.2, sub a, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg niet meer dan 2 m bedraagt.

8.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 8.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
b. het wijzigen van de brink ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - brink';
c. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

8.4.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

8.4.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels betrokken.

8.4.5 Voorwaarden

De sublid 8.4.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

8.4.6 Weigering

De in sublid 8.4.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 9 Horeca - Categorie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Categorie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 2;
b. een inpandige bedrijfswoning;

met bijbehorende:
c. andere bouwwerken;
d. erven en tuinen;
e. toegangswegen, in- en uitritten;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 2.000 m^2;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte;
e. de verschijningsvorm van gebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - structuurbepalend', dient te worden gehandhaafd.

9.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 20 m;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 12 m.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van de inpandige

bedrijfswoning.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 9.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen;
b. een horeca-inrichting categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
met bijbehorende:
c. gebouwen;
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
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 regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte;

10.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van gebouwen;
b. detailhandel.

Artikel 11 Maatschappelijk - Dierenbegraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Dierenbegraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van een dierenbegraafplaats;

met bijbehorende:

b. gebouwen;
c. andere bouwwerken;
d. toegangswegen, in- en uitritten;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

11.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 m.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van gebouwen;
b. detailhandel.

Artikel 12 Recreatie - Volkstuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. volkstuincomplex, tuinen;
b. centraal toilettengebouw/bergingruimte;
c. kassen;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. speelgelegenheden;
f. toegangswegen, in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de in lid 12.1 onder b genoemde gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd,met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan bestaand;
b. per volkstuin wordt maximaal 15 m^2 aan gebouwen en overkappingen opgericht (met inbegrip van kassen), met dien verstande dat:
    1. de de oppervlakte van een berging/schuur niet meer bedraagt dan 5 $m^{2;}$
    2. de bouwhoogte van de berging/schuur en kassen niet meer bedraagt dan 2,5 m;
    3. de kassen en bergingen/schuren buiten het onder a genoemde bouwvlak mogen worden gebouwd.

12.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

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

12.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, ontgronden en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
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.

12.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 12.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

12.3.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

12.3.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels betrokken.

12.3.5 Voorwaarden

De sublid 12.3.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

12.3.6 Weigering

De in sublid 12.3.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. fiets- en voetpaden;
c. informatiesystemen/signaleringsborden;
d. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
e. het behoud van de bestaande waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle bestrating';
f. het behoud van de monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

met bijbehorende:
g. andere bouwwerken;
h. kunstwerken en waterwerken;
i. groenvoorzieningen;
j. sport- en speelgelegenheden;
k. parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

13.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

13.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, 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 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen van reclamezuilen.

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

13.5.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
c. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel;
g. het verwijderen of veranderen van de bestaande waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle bestrating';
h. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom'.

13.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 13.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

13.5.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

13.5.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels betrokken.

13.5.5 Voorwaarden

De sublid 13.5.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

13.5.6 Weigering

De in sublid 13.5.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water;
b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. oevers en beplanting;
e. erftoegangswegen, dammen en taluds;

met de bijbehorende:
f. andere bouwwerken;
g. overige kunstwerken en waterwerken;
h. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

14.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

14.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Artikel 15 Wonen - Aaneengebouwd

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. aaneengebouwde woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen, in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van een aaneengebouwde woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd, waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de afstand van de vrijstaande zijde van hoofdgebouwentot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
g. de bestaande nokrichting wordt gehandhaafd.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet groter is dan het hoofdgebouw;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

15.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. overkappingen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd;
c. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 15.2.1, sub a, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het bouwvlak, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de woning;
b. sublid 15.2.2, sub b, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 15.2.2 , sub f, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 15.2.2 , sub g, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 15.2.3, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
f. sublid 15.2.3, sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

15.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 15.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage

2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 15.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 15.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
    4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
    5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
    6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
    7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
    8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt.

15.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 15.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 16 Wonen - Twee-aaneen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. twee onder één kap woningen
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. per bouwvlak zijn 2 twee onder één kap woningen toegestaan, die gezamenlijk één hoofdgebouw vormen;
b. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van één woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee onder één kap woning worden gebouwd;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
g. de bestaande nokrichting wordt gehandhaafd.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte niet niet groter is dan het hoofdgebouw;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;

e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 16.2.1, sub a, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd buiten het bouwvlak, waarbij de volgende regel geldt:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de woning;
b. sublid 16.2.2, sub b, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 16.2.2 , sub f, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 16.2.2 , sub g, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 16.2.3, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
f. sublid 16.2.3, sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

16.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 16.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage

2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief en Bijlage 3 Ruimtelijke waardering Zuidbarge bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 16.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 16.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
    4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
    5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
    6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
    7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
    8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt.
c. artikel 16.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

16.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 16.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-,

milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief en Bijlage 3 Ruimtelijke waardering Zuidbarge. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 17 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf/woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuin en erven;

met bijbehorende:
e. andere bouwwerken;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. toegangswegen, in- en uitritten;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouwen worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet vermeerderd;
c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
d. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
f. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
g. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

17.2.3 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 500 m^2 dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet

meer dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

17.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 17.2.2, sub d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
b. sublid 17.2.2, sub g, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
c. sublid 17.2.2, sub h, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 17.2.2, sub i, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 17.2.3, sub a, en toestaan dat, indien 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 plaatsvindt, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) wordt niet meer dan 20% herbouwd;
f. sublid 17.2.4, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;
g. sublid 17.2.4, sub d, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

17.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 17.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.

b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 17.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 17.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
    4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
    5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
    6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
    7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
    8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;
c. sublid 17.2.2, sub b, en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in niet meer dan twee wooneenheden, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;
d. lid 17.5, sub b, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:

1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
3. geen verlichting wordt aangebracht.

17.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 17.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.7.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden;
    1. de volgende functies zijn toegestaan:
        - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
        - maatschappelijke functies;
        - opslag en/of stalling;
    2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
    3. er treedt geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk op voor de omgeving;
    4. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.7.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 17.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 18 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf/woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. een kookstudio, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
d. bijbehorende bouwwerken;
e. tuin en erven;
f. het behoud van het bestaande erf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd erf';
g. het behoud van de bestaande waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle bestrating';
h. het behoud van de monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

met bijbehorende:

i. andere bouwwerken;
j. sport- en speelgelegenheden;
k. toegangswegen. in- en uitritten;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. als hoofdgebouwen worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet vermeerderd;
d. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
g. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
j. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

18.2.2 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 500 m^2 dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.
d. de verschijningsvorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',

dient te worden gehandhaafd.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

18.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

18.3 Nadere eisen

18.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 18.2.1 sub e, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorste bouwgrens wordt gerealiseerd;
b. sublid 18.2.1 sub h, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
c. sublid 18.2.1 sub i, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 18.2.1 sub j, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 18.2.2 sub a, en toestaan dat, indien reeds 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 mag plaatsvinden, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 $m^{2)}$ mag maximaal 20% worden

herbouwd;

f. sublid 18.2.3 sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;
g. sublid 18.2.3 sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens.

18.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 18.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het voeren van een bedrijf anders dan bedoeld in lid 18.1, sub c;
c. het aanleggen van paardenbakken.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 18.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 18.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;

4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden;
7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;

c. sublid 18.2.1, sub b, en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in niet meer dan twee wooneenheden, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;
d. sublid 18.2.2 sub d, en toestaan dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek', ten behoeve van het behoud mogen worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid; als er meer karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op een bouwperceel voorkomen mag er niet meer dan één gebouw worden gebruikt voor wonen;
e. lid 18.5, sub c, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
   3. geen verlichting wordt aangebracht.

18.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 18.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het veranderen van het erf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd erf';
   2. het verwijderen of veranderen van de bestaande waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle bestrating';
   3. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
   2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden zoals beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels.

18.8 Wijzigingsbevoegdheid

18.8.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de volgende functies zijn toegestaan:
      - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
      - maatschappelijke functies;
      - opslag en/of stalling;
   2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
   3. er treedt geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk op voor de omgeving;
   4. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
   5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. voor het verwijderen van de aanduiding 'bedrijf' bij beëindiging van de desbetreffende activiteit.

18.8.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 18.8.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 19 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf/woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
d. bijbehorende bouwwerken;
e. tuin en erven;
f. het behoud van de monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
g. het behoud van de put, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermde put';

met bijbehorende:

h. andere bouwwerken;
i. sport- en speelgelegenheden;
j. toegangswegen, in- en uitritten;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. als hoofdgebouwen worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet vermeerderd;
d. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
g. de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
h. de bestaande goothoogte van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
i. de bestaande dakhelling van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
j. de bestaande nokrichting van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd.

19.2.2 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 500 m^2 dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.
d. de verschijningsvorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd;

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

19.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 19.2.1 onder a en d, en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 19.2.1 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. sublid 19.2.1, sub e, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
d. sublid 19.2.1 onder g, en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 19.2.1 onder h, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 19.2.1 onder i, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

g. sublid 19.2.1, sub j, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
h. sublid 19.2.2, sub a, en toestaan dat, indien 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 plaatsvindt, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) wordt niet meer dan 20% herbouwd;
i. sublid 19.2.3 onder a, en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
j. sublid 19.2.3, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;
k. sublid 19.2.3, sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

19.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 19.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het voeren van een bedrijf anders dan bedoeld in lid 19.1, sub c;
c. het aanleggen van paardenbakken.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 19.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met

het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

b. lid 19.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
   2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
   4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
   5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
   6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
   7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
   8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;
c. sublid 19.2.1, sub b, en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in niet meer dan twee wooneenheden, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;
d. lid 19.2.2 sub d, en toestaan dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek', ten behoeve van het behoud mogen worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid; als er meer karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op een bouwperceel voorkomen mag er niet meer dan één gebouw worden gebruikt voor wonen;
e. lid 19.5, sub c, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
   3. geen verlichting wordt aangebracht.

19.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 19.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verwijderen of veranderen van de put, ter plaatse van de aanduiding aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermde put';
   2. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de

aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
   2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden zoals beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels.

19.8 Wijzigingsbevoegdheid

19.8.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de volgende functies zijn toegestaan:
      - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
      - maatschappelijke functies;
      - opslag en/of stalling;
   2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
   3. er treedt geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk op voor de omgeving;
   4. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
   5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. voor het verwijderen van de aanduiding 'kinderdagverblijf' bij beëindiging van de desbetreffende activiteit.

19.8.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 19.8.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 20 Wonen - Vrijstaand

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;
d. een hondenfokkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenfokkerij';
e. het behoud van de monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

met bijbehorende:
f. andere bouwwerken;
g. sport- en speelgelegenheden;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 50% van het bestemmingsvlak bedragen, met een maximum van 250 m².

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
c. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorste bouwgrens is opgericht;
e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
f. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
g. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
b. per woning mag maximaal 75 m² vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
c. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m.

20.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

20.3 Nadere eisen

20.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 20.2.2 sub c, en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 20.2.2 sub d en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. sublid 20.2.2, sub d, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
d. sublid 20.2.2 sub f, en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 20.2.2, sub g, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
f. sublid 20.2.2 , sub h, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
g. sublid 20.2.2 , sub i, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
h. sublid 20.2.3 sub b, en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m^2 mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m^2 is of meer;
i. sublid 20.2.3, sub c, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
j. sublid 20.2.3, sub d, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

20.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 20.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.

b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het voeren van een bedrijf anders dan bedoeld in lid 20.1 sub d;
c. het aanleggen van paardenbakken.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 20.1 sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 20.1 sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
    4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
    5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
    6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
    7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
    8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;
c. lid 20.5, sub c, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak niet meer dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;

3. geen verlichting wordt aangebracht.

20.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 20.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
   2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden zoals beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels.

20.8 Wijzigingsbevoegdheid

20.8.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenfokkerij' bij beëindiging van de desbetreffende activiteit.

20.8.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 20.8.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat

betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 21 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen, in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 250 m^2.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. als hoofdgebouwen worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
d. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
g. de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
h. de bestaande goothoogte van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
i. de bestaande dakhelling van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd;
j. de bestaande nokrichting van hoofdgebouwen wordt gehandhaafd.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
b. per woning wordt maximaal 75 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
c. bijbehorende bouwwerken worden op niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 m afstand van de perceelsgrens bedraagt niet meer dan 3,5 m;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m.

21.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a en b geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

21.3 Nadere eisen

21.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 21.2.2, onder a en d, en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 21.2.2, onder a, en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. sublid 21.2.2, sub e, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
d. sublid 21.2.2, onder f, en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 21.2.2, onder h, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 21.2.2, onder i, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
g. sublid 21.2.2, sub j, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
h. sublid 21.2.3, onder b, en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m^2 mag bedragen mits de perceelgrootte 1.000 m^2 is of meer;
i. sublid 21.2.3, sub c, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;
j. sublid 21.2.3, sub f, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

21.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 21.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch,

archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 21.1, sub a, en de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
    7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
    8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
b. lid 21.1, sub a, en een bed & breakfast-voorziening toe te staan in een deel van een woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit wordt binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd;
    2. de activiteit is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. de activiteit voorziet niet in een zelfstandige woonfunctie;
    4. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
    5. parkeren vindt plaats op eigen erf;
    6. aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee kamers wordt verblijf geboden
    7. er is geen sprake van een zelfstandige kookeenheid;
    8. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt;
a. lid 21.5, sub b, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak niet meer dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
    3. geen verlichting wordt aangebracht.

21.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 21.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de aanleg, het gebruiken en in stand houden van ondergrondse (hoofd)gastransportleidingen en overige aardgastransportleidingen, met de daarbij behorende belemmeringsstroken;
b. leidingen ten behoeve van de aardgaswinning;

met bijbehorende:

c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. binnen een op de verbeelding aangegeven afstand van de ondergrondse aardgastransportleiding wordt, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, niet gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van de leiding;
b. de oppervlakte van de bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt niet meer dan 25 m^2 per gebouw;
c. de bouwhoogte van de bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt niet meer dan 3,00 m;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden alleen ten dienste van de bestemming gebouwd;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

22.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 22.2.1, sub a, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de veiligheid van de betrokken leiding wordt niet geschaad;
    2. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant;
    3. er worden geen kwetsbare objecten toegelaten.

22.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 22.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch,

archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlage wordt betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.5.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
b. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het permanent opslaan van goederen;
g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
h. drainage van de gronden;
i. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem.

22.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 22.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning.
d. die verband houden met de aanleg van de betreffende leiding.

22.5.3 Combinaties

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

22.5.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de omgevingsvergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) bij de regels .

22.5.5 Voorwaarden

a. De in sublid 22.5.1 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.
b. De in sublid 22.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de leiding.
c. De in sublid 22.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

22.5.6 Weigering

De in sublid 22.5.1 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 omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

a. voor de vergroting, verkleining of verwijdering van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    3. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    4. er is schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

22.6.2 Afwegingen

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 22.6.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 23 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht als verwoord in het document Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) bij deze regels die met name wordt gekenmerkt door:

- de open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing;
- de bestaande historische wegenstructuur waarvan enkele nog (deels) bestraat met flinten;
- de nog aanwezige karakteristieke verkaveling van een esdorp Zuidbarge;
- de brinken en brinkachtige ruimten;
- het voor een esdorp karakteristieke opgaand geboomte rondom de bebouwing, op de brink(en) en langs percelen zorgt voor een besloten karakter;
- de wegbegeleidende beplanting langs de Zuidbargerstraat en het westelijke gedeelte van de Rietlandenstraat;
- de bomenrijen langs het Oranjekanaal.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rijksmonumenten en provinciale monumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument' geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen en bij deze regels genoemde andere bouwwerken, dat de karakteristieke hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en van andere bouwwerken, moet worden gehandhaafd alsmede de bestaande ligging (zie ook de beschrijving in Bijlage 2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief),

23.2.2 Carports en overkappingen

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' dat carports en overkappingen niet zijn toegestaan.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 23.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm, nokrichting, de gevelindeling, oppervlakte, of andere karakteristiek en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.

23.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 23.3.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:
a. het verharden en asfalteren en verbreden van de bestaande onverharde paden en klinkerpaden.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
    2. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
    3. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
    4. het verleggen of het nieuw aanleggen van vormen van ontsluitingen.
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 23.1.
e. De onder sub a, onder 2°, genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden.
f. De onder sub a, onder 3°, bedoelde vergunning doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van ontsluitingen/inritten ter versterking van het landschappelijk karakter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan niet meer dan 1 m wordt overschreden;
b. Vlaggenmasten en antennemasten, voor zover deze direct ten dienste staan van - en deel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties zijn niet hoger dan 1,5 m ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en beslaan geen groter oppervlakte dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bebouwing binnen het (agrarisch) bouwperceel voor het houden van vee, met inbegrip van paarden, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie lid 1.17) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;
b. het gebruik van gronden en bebouwing buiten het (agrarisch) bouwperceel voor het opslaan van mest indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie lid 1.17) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de vanaf het betreffende agrarisch perceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 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.

27.1.1 Bouwregels

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.

27.1.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

27.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. het bepaalde in sublid 27.1.1 buiten toepassing blijft, zodat geluidsgevoelige objecten overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen gebouwd en gebruikt kunnen worden 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 en gezondheid) 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.

27.2 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

27.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de handhaving van openheid met het oog op een vrije windvang van de molen.

27.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en) gelden, ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop', de volgende regels:

a. binnen een afstand van 100 m van de molen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan 5,90 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
b. op een afstand vanaf 100 m tot 400 m van de molen wordt niet hoger gebouwd dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met de stellinghoogte,

verminderd met 2 m;

c. het onder sub a en sub b bepaalde is niet van toepassing op lichtmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 27.2.2 en toestaan dat in de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
   1. vooraf is advies ingewonnen bij de Drentse Molenstichting omtrent de vraag of de belangen vanuit het functioneren van de betreffende molen worden geschaad;
   2. de afwijking wordt niet verleend indien onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen.

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

a. Het is ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werkzaamheden uit te voeren;
   1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die in volgroeide toestand hoger zijn dan de op grond van de in sublid 27.2.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
   2. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 27.2.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
   3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in 27.2.2, onder b maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.
b. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij de beheerder van de molen.
c. 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.
d. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.
e. De in sublid 27.2.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend als is aangetoond dat de windvang, en daarmee het functioneren van de molen, niet onevenredig wordt belemmerd en voorafgaand advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen/Drentse Molenstichting.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere regels in deze regels kan worden afgeweken, kan het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met niet meer dan 10%;
b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
    2. de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    3. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10 m bedraagt;
c. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning met een bouwhoogte van niet meer 30 m en hekwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
d. het toestaan van geringe afwijkingen, die in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer dan 3 m bedraagt;
e. het toestaan van het oprichten van niet meer dan 30 m^2 extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uitsluitend op grond van- en vertoon van een medische indicatie;
f. het toestaan van in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
g. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
h. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven, doch niet meer dan 2 m van het bouwvlak;
i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
j. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
k. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot niet meer dan 1 m, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot niet meer dan 2 m, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 6 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

28.2 Afweging

a. De toepassing van de in lid 28.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering

Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.

d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. en de bestemmingsgrenzen tot niet meer dan 5 m verschuiven waarbij de grond wordt bestemd voor dezelfde functies als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
b. en de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken verruimen tot niet meer dan 5% van het bouwvlak waarbij de verruiming uitsluitend plaatsvindt binnen de bestemming waarop het bouwvlak betrekking heeft;
c. en de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen verschuiven waarbij de verschuiving niet meer bedraagt dan 5 m en de grond wordt bestemd voor dezelfde functies als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd.

29.2 Afweging

a. De toepassing van de in lid 29.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 (Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief) en Bijlage 3 (Ruimtelijke waardering Zuidbarge) bij deze regels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 30 Overige regels

30.1 Van toepassingverklaring

Dit bestemmingsplan 'Emmen, Zuidbarge' is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden in binnen de verbeelding opgenomen gebieden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. De bestemmingsplannen die gelden in binnen de verbeelding opgenomen gebieden zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Naam plan	Identificatienummer	Vastgesteld op
Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen	NL.IMRO.0114.2017025-P701	26 april 2018
Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)	NL.IMRO.0114.2020032-B501	26 augustus 2021 (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.

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

31.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

31.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 31.2 geldt niet voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna Afwegingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

31.4 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 31.2 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 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Emmen, Zuidbarge.

bestemmingsplan
Emmen, Zuidbarge

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de toelichting

Emmen, Zuidbarge

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **5**

Bijlage 1 **Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg** **7**

Bijlage 2 **Nota van beantwoording zienswijzen** **15**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

Nota van beantwoording

Bestemmingsplan “Zuidbarge” “NL.IMRO.0114.2021038-B301” Zuidbarge

Inspraak en vooroverleg: 6 februari tot en met 19 maart 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Nota van beantwoording **1**

Inhoudsopgave **2**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak **3**
Inleiding 3
Planbeschrijving 3
Samenvatting adviezen en inspraakreacties 3
1. Provincie Drenthe *3*
2. Veiligheidsregio Drenthe *3*
3. RUD Drenthe *4*
4. Bewoner Zuidbarge *4*
5. Bewoner Zuidbarge *4*
6. Bewoner Zuidbarge *5*
7. Bewoner omgeving *5*

2. Kopie reacties **6**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Inleiding
De gemeente Emmen maakt een nieuw bestemmingsplan voor Zuidbarge. Het nieuwe bestemmingsplan Zuidbarge betreft een actualisatie van het huidige bestemmingsplan. In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan “Zuidbarge” naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.

Advies

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

Inspraak

Vanaf maandag 6 februari tot en met 19 maart 2023 heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan ook voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, digitaal in het Gemeenteblad en op InEmmen. Het plan “Zuidbarge” met nummer “NL.IMRO.0114.2021038-B301” is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl en de adressen waarop een wijziging wordt voorgesteld ten opzichte van het huidige bestemmingsplan hebben een informerende brief van ons ontvangen. In overleg met Dorpsbelangen Zuidbarge hebben wij op 27 februari 2023 van 17:30 uur tot 19:30 uur een inloopavond gehouden in dorpshuis ’t Hoefijzer, Zuidbargerstraat 94, 7812 AK, Emmen. Na aanleiding van de ter inzagelegging en tijdens de inloopavond zijn er in totaal 4 inspraakreacties ingediend van of namens bewoners van het plangebied of omwonenden.

Planbeschrijving
Dit bestemmingsplan "Zuidbarge" heeft in de eerste plaats als doel de bestaande situatie opnieuw vast te leggen. Dit betekent dat wij de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist hebben vastgelegd zodat dit bestemmingsplan weer jaren vooruit kan. In een actualisatieplan maken wij geen nieuwe dingen mogelijk, we leggen alleen de huidige, gerealiseerde en vergunde situatie opnieuw en juist vast. Wij hebben de adressen waar een wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het huidige (oude) bestemmingsplan aangeschreven. Ten tweede moet het bestemmingsplan de feitelijke situatie voorzien van een actuele regelgeving, het huidige bestemmingsplan is van 2005 en past niet meer in de huidige wet- en regelgeving. Het huidige bestemmingsplan van "Zuidbarge" is namelijk verouderd en slecht bruikbaar bij vergunningverlening en handhaving. Een derde doel van het bestemmingsplan is dat het plan helder en toetsbaar moet zijn met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarden en samenhangende structuren.

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

1. Provincie Drenthe

1a Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Er wordt geattendeerd op een intern kennisproject naar de jonge landschapsgeschiedenis van Drenthe ter inspiratie.
1b Voor kennisgeving aangenomen.
1c Het bestemmingsplan veranderd niet naar aanleiding van deze reactie.

2. Veiligheidsregio Drenthe

2a. De volgende maatregelen worden geadviseerd:
- Opnemen kaart ligging hogedrukaardgastransportleiding, spoor en LPG tankstation
- Opnemen paragraaf inrichting en ontwikkeling
- Tekstueel voorstel paragraaf 3.3; verwerking in dit bestemmingsplan. Dit m.b.t. het spoor, het LPG tankstation en de buisleiding.
- Toevoegen dat zeer kwetsbare objecten en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen enige risico-contouren mogen vallen

Het LPG tankstation aan de rondweg ligt buiten het plangebied, maar heeft invloed op het plangebied. Het gebied ondervindt ten aanzien van het spoor geen beperkingen. Binnen het plangebied is een leiding aanwezig. Er dient een dubbelbestemming opgenomen te worden. Er wordt verzocht om in paragraaf 3.3 toe te voegen dat tevens zeer

kwetsbare objecten (toekomstig BKL) en (beperkt) kwetsbare locaties (toekomstig BKL) niet mogelijk zijn. Tenzij één en ander afzonderlijk wordt afgewogen, waarbij tenminste met de voorschriftengebieden vanuit het BKL rekening wordt gehouden. De risico-contouren van zowel de buisleiding als het LPG tankstation liggen binnen het plangebied. Verzoek is om wel een afbeelding hiervan in het bestemmingsplan op te nemen. Het plangebied voldoet aan de uitgangspunten van bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Wel verdient de straat 'Achter de smidse' qua boom en struikgewas de nodige aandacht om deze vrij te houden over de vereiste breedte van 3,5 m en hoogte van 4.2 meter. Er wordt geadviseerd om inwoners te adviseren over brandveiligheidsmaatregelen.

2b De voorgestelde maatregelen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

2c Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 4b en verder in procedure worden gebracht.

3. RUD Drenthe

3a. De gemeente heeft aangegeven dat de enige wijzigingen van agrarisch naar wonen betreffen. Er dient voor elke te wijzigen bestemming getoetst te worden aan de richtafstanden van bedrijven en milieuzonering ten opzichte van omliggende bedrijven. De wijzigingen kunnen mogelijk belemmerend zijn voor naastgelegen agrarische bedrijven. Een aandachtspunt is dat indien de gemeente oordeelt dat er sprake is van gemengd gebied, dat dit type kan wijzigen naar rustige woonwijk bij het wijzigen van agrarische bestemmingen naar woonbestemmingen. Een aantal bestemmingswijzigingen voldoen niet aan de richtafstanden. Er mag gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand als door middel van ene ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het volgende wordt geadviseerd:
- Onder 'afweging' bij M.e.r te benoemen of er wel of geen MER nodig is.
- Bodem, geluid en licht is akkoord
- Externe veiligheid is relevant om de gasleiding. De VRD moet in staat zijn gesteld om advies te geven.

Er kan niet bij alle bestemmingswijzigingen worden voldaan aan de richtafstanden. Er mag gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand. Er dient door middel van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toetsing aan richtafstanden dient worstcase uitgegaan te worden van de mogelijkheden van een bestemming die het bestemmingsplan toestaat.

3b. De bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd voor bedrijven die passend zijn in de landelijke woonomgeving van Zuidbarge. Het gaat veelal om bedrijven in een lichte milieucategorie (milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG). Er zijn geen knelpunten vanwege milieuhinder bekend. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, die zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden. Verder zal onder 'afweging' bij M.e.r opgenomen worden dat er geen m.e.r. noodzakelijk is. Voor de beantwoording van de VRD wordt verwezen naar 2b.

3c Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 4b en verder in procedure worden gebracht.

4. Bewoner Zuidbarge

4a. Indiener vraagt of in het verleden al een vergunning is verleend voor de splitsing van de woning.

4b. In het bestemmingsplan Zuidbarge uit 2005 heeft de woning een agrarische bestemming. Er is in 2013 een vergunning verleend voor het wijzigen van gevels en de indeling van de plattegrond. Ook geeft u aan dat de kavel kadastraal gesplitst is. Een kadastrale splitsing heeft geen invloed op de planologische mogelijkheden. Daarmee bleef de bestemming één agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning toestaan. De vergunning uit 2013 is verleend voor het wijzigen van gevels en de indeling van de plattegrond, maar er is geen splitsing van de woning verleend. De woning betreft op basis van het bestemmingsplan uit 2005 een agrarisch bedrijf. Het splitsen van de bedrijfswoning en daarmee het toevoegen van een reguliere woning is niet mogelijk in verband met een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende actualisatieplan van Zuidbarge wordt de huidige situatie vastgelegd. Dit houdt in dat uw bestemming wijzigt van agrarisch naar wonen. Aangezien in het verleden geen vergunning is verleend voor het splitsen van de woning, wordt dit niet meegenomen in het actualisatieplan. U kunt op basis van het nieuwe bestemmingsplan na vaststelling wel een aanvraag indienen voor het splitsen van de woning op basis van artikel 19.6.1c. De gemeente zal dan een afweging maken omtrent verlening van deze afwijking van het bestemmingsplan.

4c Voor kennisgeving aangenomen.

5. Bewoner Zuidbarge

5a. Indiener vraagt zich af waarom er geen publicatie is gedaan van de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Er wordt gevraagd of actualiseren betekend of regelgeving wijzigt en of het oude plan niet meer geldig is. Heeft de gemeente voldaan aan de regels van het bestemmingsplan 'Zuidbarge' uit 2005 en worden de inwoners hierover geïnformeerd overeenkomstig de inwoners van Westenesch?

5b. De Emmercourant laat een samenvatting zien van de bekendmakingen die de week ervoor zijn gedaan. Bijgaande advertentie is op 6 februari geplaatst. De Emmercourant vat deze bekendmakingen samen in de eerstvolgende krant. De gehele advertentie is dan te vinden op https://gemeente.emmen.nl/inemmen. Een actualisatie betekend dat het bestemmingsplan wordt vernieuwd rekening houdende met de huidige wet en regelgeving. Het oude

bestemmingsplan was hierin verouderd. De wettelijke eisen/verplichtingen en regels met betrekking tot Externe Veiligheid hebben wij toegepast en ter controle en goedkeuring voorgelegd aan de RUD en de VRD. Het is inderdaad de bedoeling dat het nieuwe bestemmingsplan het oude verouderde bestemmingsplan compleet gaat vervangen. Het oude bestemmingsplan uit 2005 is verouderd en voldoet niet meer voldoende aan de huidige wet- en regelgeving. Alle bewoners, overlegpartners worden en zijn op dezelfde manier en wijze ingelicht. In bijv. Westenesch is dit niet anders verlopen of gegaan dan in Zuidbarge. Tot op heden worden de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan Zuidbarge uit 2005 toegepast. Na vaststelling van het actualisatieplan door de gemeenteraad zullen de regels van het nieuwe bestemmingsplan wat nu in voorbereiding is worden toegepast. Het nieuwe en geactualiseerde bestemmingsplan zal het oude bestemmingsplan uit 2005 geheel vervangen.

5c. Voor kennisgeving aangenomen.

6. Bewoner Zuidbarge

6a. Het perceel betreft een woonhuis zonder enkele vorm van zakelijke activiteit en of detailhandel. Daarnaast heeft het perceel een eigen inrit. Gevraagd wordt om de kavel te wijzigen naar de bestemming ‘wonen – vrijstaand’.

6b. Met voorliggende vraag om de bedrijfswoning aan te duiden als privé woning (en daarmee her te bestemmen als wonen - vrijstaand) wordt deze aangemerkt als een woning van derden en daarmee de beperkende woning voor de exploitatie van de vloerenhal. Een woning van derden kan gezien de geringe afstand tot de bedrijfsactiviteiten leiden tot een beperking van de exploitatie van de vloerenhal. Ook kunnen de bedrijfsactiviteiten gezien de geringe afstand negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat bij een woning van derden. Dit is niet gewenst. Het perceel betreft een bedrijfswoning bij het bedrijf. De bedrijfswoning en het bedrijf vormen een ruimtelijke eenheid. Planologisch is de bedrijfswoning onderdeel van de vloerenhal. De bedrijfswoning is bedoeld voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk wordt geacht. Planologisch is de woning en het bedrijf niet gescheiden, ondanks dat het zou kunnen zijn dat de eigenaren van de woning en het bedrijf anders zijn en dat u een aparte inrit heeft. Dit is echter geen reden om de planologische situatie te wijzigen.

6c. Voor kennisgeving aangenomen.

7. Bewoner omgeving

6a. Indiener geeft aan benadeeld te zijn. Er is door indiener een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de locatie Zwaaikom 3 en 5 te verkavelen voor woningbouw. In het bestemmingsplan ‘Zuidbarge 2005’ heeft de locatie de bestemming ‘Esdorp’, waarin de aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. In het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming agrarisch met waarden. Er wordt verzocht om de aanvraag te behandelen op basis van het huidige bestemmingsplan.

6b. De aanvraag is in het verleden geweigerd. De locatie heeft de bestemming esdorp, maar woningbouw is niet mogelijk. Er is geen aanduiding voor een woning aanwezig. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, namelijk agrarisch met waarden – esdorpenlandschap.

6c. Voor kennisgeving aangenomen.

2. Kopie reacties

Losse bijlage

Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Zuidbarge” “NL.IMRO.0114.2021038-B501” Zuidbarge

Publicatie ontwerpbestemmingsplan: 18 oktober tot en met 28 november 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1. Zienswijzen **3**
Inleiding 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen 3
1. LTO Noord *3*
2. Anoniem *5*
3. Bewoner Zuidbarge *6*
4. Bewoner Zuidbarge *8*

2. Kopie reacties **9**

1. Zienswijzen

Inleiding
Van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidbarge (identificatienummer NL.IMRO.0114.2021038-B501) met bijbehorende stukken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Tijdens deze termijn zijn 4 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en zijn dus ontvankelijk.

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

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

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. LTO Noord

1A.

<u>Bouwvlakken</u>

Binnen het vigerende bestemmingsplan Zuidbarge zijn de agrarische gronden bestemd via artikel 4 “Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting" en artikel 5 “Esdorp". De nu nog positief inbestemde agrarische grondgebonden bedrijven bevinden zich alle binnen het plangebied van artikel 4 "cultuurhistorische waardevolle nederzetting". Op grond van artikel 4 lid 3 onder a van de planvoorschriften is bebouwing ten dienste van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan (mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf). De specifieke omvang van het bouwperceel/bouwvlak wordt niet genoemd binnen de bestemmingsplanbepalingen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan Zuidbarge zijn de gronden bestemd via artikel 4 Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting" en artikel 5 “Esdorp". De nu nog positief inbestemde agrarische grondgebonden bedrijven bevinden zich alle binnen het plangebied van artikel 4 "Cultuurhistorische waardevolle nederzetting". Op grond van artikel 4 lid 3 onder a van de planvoorschriften is bebouwing ten dienste van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan (mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf). De specifieke omvang van het bouwperceel/bouwvlak wordt niet genoemd binnen de bestemmingsplanbepalingen.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter inzage ligt is gekozen voor een vastomlijnd bouwvlak. Uit de bij het ontwerpplan behorende plankaart blijkt dat iedere agrarische locatie zijn eigen omvang/vorm bouwvlak heeft. De geprojecteerde agrarische bouwvlakken, zijn daarbij min of meer strak om de gebouwen gelegd en hebben een globale omvang van om en nabij 0,85 hectare (wel iets vergroot t.o.v. het voorontwerp). Specifieke oppervlakten worden niet genoemd op de plankaart en binnen de regels (artikel 3 Agrarisch - Grondgebonden 1). Ook valt op dat er bij een aantal locaties al sprake is van de overschrijding van de bouwblokgrenzen (o.a. sleufsilo's, welke op grond van bestemmingsplanbepalingen binnen het bouwblok dienen te liggen) Vanuit LTO zijn hierbij de volgende aandachtspunten van belang:

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

- de geprojecteerde agrarische bouwblokken hebben een grillige vorm, gepleit wordt voor strakke, eenduidige grenzen.

Binnen de regels (artikel 3 Agrarisch- Grondgebonden, 3.4.1. onder a.) kan weliswaar buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar dit kan enkel door een omgevingsvergunning in te dienen, waarbij bebouwing niet gerealiseerd wordt voor de voorgevel van de bedrijfswoning. Hiervoor is echter onder 3.4.2. wel een stringent afwegingskader opgetuigd, waardoor afwijken erg lastig kan/zal worden. Onder 3.4.2. wordt in ieder geval gesteld dat afwijken van de bouwregels slechts in incidentele gevallen is toegestaan. Daarbij zijn er nog een groot aantal aspecten genoemd waarvoor bij afwijking een belangenafweging dient te worden doorlopen. Het gevolg hiervan is dat onderhavige afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet of nauwelijks zal kunnen worden benut. LTO pleit er dan ook voor om bij recht een bouwvlak toe te kennen van 1,5 hectare.

Subsidiair is LTO van mening dat er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid dient te worden opgenomen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" (artikel 4.6.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoek ik u dan ook namens LTO de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan worden opgenomen.

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

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

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

1B.

<u>Bouwvlakken</u>

Indiener pleit voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht en geeft aan dat dit een gangbare maatvoering is. Omdat dit een actualisatieplan betreft en wij enkel de bestaande rechten overnemen is deze bestaande grootte qua bouwvlak overgenomen (max. 1 ha). De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, dat zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden. Het klopt dat de uitbreiding naar 1,5 ha is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het instrument ‘wijzigingsplan’ niet meer bestaat onder de Omgevingswet, is door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de keuze gemaakt hieraan mee te werken wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.6. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijziging van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

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

Binnen de regels hebben wij inderdaad een mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Hieraan hebben wij een afwegingskader opgesteld, onder andere om ongewenste ontwikkelingen en bebouwing in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te voorkómen. Indiener stelt dat er hierdoor in de praktijk niet of nauwelijks gebruik zal worden gemaakt

van deze (binnenplanse) mogelijkheid. Dit is een aanname. Wanneer goed onderbouwd kan worden dat bouwen buiten het bouwvlak noodzakelijk is, is dit mogelijk en werkt de gemeente hieraan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat hier zorgvuldig naar gekeken wordt.

Nok- en goothoogte en dakhelling

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

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

1C.

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

2. Anoniem

2A.

Indiener geeft het volgende aan over het adres Zuidbargerstraat 108:

Graag zie ik het ontwerp uitgebreid met de volgende punten.

1. Uitbreiding Horeca inrichting met categorie 3 naast 1 en 2;
2. Woonbestemming;
3. Kantoor bestemming.

2B.

Uitbreiding horeca-inrichting met categorie 3 naast 1 en 2

Indiener wenst de bestemming van de horeca-inrichting uit te breiden met categorie 3. In het ontwerp bestemmingsplan is het horecabedrijf van indiener bestemd voor horeca van categorie 1 en 2. Hieronder wordt verstaan een horecabedrijf dat respectievelijk gericht is op:

- het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken (horeca categorie 1)
- het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken (horeca categorie 2).

Bij een horecabedrijf van categorie 3 gaat het in de eerste plaats om het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en ondergeschikt om het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse. Onder deze horecacategorie vallen met name café's en bars.

Uit informatie (internet) blijkt dat indiener een horecabedrijf dat bestaat uit een restaurant. De bestemming "Horeca – categorie 2" is daarbij passend en toereikend voor de activiteiten ter plaatse. Gelet ook op de andersoortige uitstraling van een café/bar en de locatie van het bedrijf vindt de gemeente het niet gewenst om ook categorie 3 horecabedrijven toe te staan.

Woonbestemming

Indiener wenst de bestemming graag uitgebreid met een woonbestemming. De gemeente neemt aan dat indiener een (inpandige) bedrijfswoning bij het horecabedrijf bedoelt. Conform de BAG en ook het bestemmingsplan Zuidbarge 2005 is in de horecabestemming een inpandige bedrijfswoning begrepen. In artikel 9 zal in de bestemmingsomschrijving (lid 9.1) na sub a worden toegevoegd: een inpandige bedrijfswoning. In lid 9.4 (specifieke gebruiksregels) zal bij strijdig gebruik worden toegevoegd 'met uitzondering van de inpandige bedrijfswoning'.

Kantoorbestemming

Indiener wenst de bestemming graag uitgebreid met een kantoorbestemming. De gemeente neemt aan dat indiener een kantoorfunctie los van het horecabedrijf bedoelt. Een kantoortje ten behoeve van het horecabedrijf kan worden beschouwd als onderdeel van het horecabedrijf. Als indiener een kantoor bedoelt ten behoeve van beroep of bedrijf aan huis, anders dan horeca, dan is dit alleen mogelijk als er een bedrijfswoning aanwezig is. Hierboven is aangegeven dat een inpandige bedrijfswoning is toegestaan. De uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit in een deel van de woning is volgens ons daarom mogelijk. Aan artikel 9 zal een regeling worden toegevoegd (afwijkingsbevoegdheid)

2C.

Artikel 9 (Horeca- Categorie 2) wordt aangevuld. In lid 9.1 wordt de functie inpandige bedrijfswoning toegevoegd. Ook wordt een lid 9.5 (Afwijken van de gebruiksregels) toegevoegd waarin kan worden afgeweken van het gebruik van een deel van de bedrijfswoning voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3. Bewoner Zuidbarge

3A.

EOP Zuidbarge

Indiener verwijst naar de vooroverlegreacties en geeft aan dat EOP Zuidbarge geen advies heeft uitgebracht en dat die het bestemmingsplan ook niet heeft gedeeld met de leden-inwoners.

Advies veiligheidsregio Drenthe

Indiener verwijst naar het advies in het kader van vooroverleg door de Veiligheidsregio Drenthe. Indiener geeft aan dat er niets staat over het trafostation met plaats aanduiding Zuidbargerstraat 2. Waarvan een stuk fundering binnen het bouw gebied staat van de buisleiding. De risico-contouren van zowel de buisleiding als het LPG tankstation liggen binnen het plangebied.

Verder citeert indiener het volgende: “Wel verdient de straat ’Achter de smidse’ qua boom en struikgewas de nodige aandacht om deze vrij te houden over de vereiste breedte van 3,5 m en hoogte van 4.2 meter.” Indiener merkt hierbij op dat ook het Stegingepad en Jacoba Omvlee pad aan de vereiste breedte van 3,5 m en hoogte van 4,2 m moet voldoen en dat dit in het bestemmingsplan moet worden verwerkt.

Terinzagelegging

Indiener heeft in de inspraakreactie in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan gevraagd waarom er geen publicatie is gedaan van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente geeft volgens indiener geen antwoord op de vraag. Ook het gemeenteblad geeft geen duidelijkheid het is een niks zeggende vermelding en het bleek al ter inzage te liggen. Volgens indiener gaat het om een nietszeggende vermelding en lag het plan al ter inzage voordat er kennis aan werd gegeven.

Opnemen wijzigingen

Indiener verwijst naar een tekst waarin de gemeente aangeeft dat het bestemmingsplan als doel heeft de bestaande situatie opnieuw vast te leggen. Dit betekent dat de gemeente de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist heeft vastgelegd. Indiener geeft aan dat er veel is wat niet is vergund en dus niet kan worden opgenomen in de herziening. Wanneer de gemeente het hier niet mee eens is, vraagt indiener om de aanvraag en de publicatie van de vergunning waarop indiener bezwaar had kunnen maken.

Het gaat om de volgende zaken volgens indiener (citaat):

- De snelheid op de Zuidbargerstraat 50 km in bestemmingsplan;
- Aanbrengen van drempels en andere obstakels;
- Bouw- en sloopvergunning molen met graanschuur omschreven in oude bestemmingsplan;
- Het kappen van beschermde bomen. De meidoorns aan de Zuidbargerstraat op 2 na waarvan 1 verminkt;
- Het kappen van eikenbomen in Zuidbarge alle gemeentebomen zijn beschermd. Bv Zuidbargerstraat 4-6 en bij de brug van Meppelink;

- Eikenbomen alle takken eraf zagen, ook nog in broedtijd Achter de Smidse alleen de stammen staan er nog.
- De fietsoversteekplaats levensgevaarlijk aangelegd illegaal vergunning is verleend bij de bocht. En daar heeft de EOP een stokje voor gestoken hun vriend moest bevoordeeld worden. Levens tellen niet mee elke dag is er geraas en getier bij de oversteek die heeft het net leven afgelegd.
- De vangrail aan de Zuidbargerstraat moest hiervoor ook er aan geloven, dit bedrijf had het nooit zo mogen plaatsen. Is ter plaatse beslist.
- De geluidswal tussen de Zuidbargerstraat en de Rondweg moet drie meter hoog zijn en nog honderd meter naar het oosten worden doorgetrokken en worden ingepland.
- De wal langs de Zuidbargerstraat tussen de Rondweg en de Rotonde moet nog steeds aan de oostkant worden ingepland.

Bestemmingsplan Emmen, Nijbracht (KFC) en wijziging Rondweg – Hondsrugweg

Indiener geeft aan dat hij nergens ziet dat er een bestemmingsplan is van een KFC aan de Zuidbargerstraat. Verder geeft indiener een beschrijving van de procedure van het bestemmingsplan wijziging Rondweg – Hondsrugweg uit 2007.

3B.

EOP Zuidbarge

In overleg met Dorpsbelangen Zuidbarge is op 27 februari 2023 een inloopavond gehouden in dorpshuis 't Hoefijzer, Zuidbargerstraat 94, 7812 AK, Emmen. Naar aanleiding van de ter inzagelegging en de inloopavond zijn er in totaal 4 inspraakreacties ingediend van of namens bewoners van het plangebied of omwonenden.

De kennisgeving in het gemeenteblad was op 8 februari. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 februari tot en met 19 maart. Door de terinzagelegging en de inloopavond hebben alle bewoners genoeg gelegenheid gehad om kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en om te reageren. Het klopt dat Dorpsbelangen geen advies heeft uitgebracht.

Advies Veiligheidsregio Drenthe

Wij hebben het advies van de Veiligheidsregio verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en we hebben geen reactie ontvangen dat deze verwerking niet juist zou zijn.

De Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen gemaakt over het trafostation aan de Zuidbargerstraat en de overlapping van het bestemmingsvlak "Bedrijf – Nutsvoorziening" met de dubbelbestemming "Leiding - Gas." Het trafostation zelf ligt overigens net buiten de dubbelbestemming. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de gasleiding, de risicocontouren en de beperkingen die gelden voor toekomstige ontwikkelingen.

De opmerking van de Veiligheidsregio over de bomen en het struikgewas in de straat 'Achter de Smidse' heeft betrekking op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Indiener geeft aan dat ook voor het Stegingepad en Jacoba Omvlee pad geldt dat er aandacht moet worden besteed aan de vereiste breedte en hoogte van deze paden. Hoewel dit geen punten zijn die in het bestemmingsplan zelf kunnen/moeten worden geregeld omdat dit te maken heeft met groenonderhoud, nemen wij deze opmerking ter harte.

Terinzagelegging

Indiener heeft zijns inziens geen goed antwoord gehad op de vraag waarom er geen publicatie is gedaan van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. In het gemeenteblad heeft, zoals indiener zelf al aangeeft, wel een (korte) vermelding gestaan van de terinzagelegging. Ook heeft een inloopavond plaatsgevonden. Hiermee is naar onze mening voldoende kenbaarheid gegeven aan het bestemmingsplan.

Opnemen wijzigingen

De punten die indiener opsomt zijn geen zaken die weliswaar in basis geregeld (moeten) zijn in het bestemmingsplan, maar vervolgens zijn vergund via een vergunning of die te maken hebben met groenonderhoud. Bij het verlenen van vergunningen wordt uiteraard getoetst aan het bestemmingsplan. Dit geldt bijvoorbeeld voor bouwwerken of voorzieningen in de bestemming "Verkeer". Deze zijn toegestaan bij recht en/of kunnen met een omgevingsvergunning (bouw- of aanlegvergunning) worden gerealiseerd. In veel gevallen is ook een kapvergunning nodig voor het kappen ven rooien van

bomen. Tegen vergunningen kan ook bezwaar worden gemaakt, maar niet in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

Daar waar zaken niet of niet juist zijn uitgevoerd volgens afspraak (indiener noemt bijvoorbeeld de geluidswal en het inplanten daarvan), kan indiener uiteraard ook contact opnemen met de gemeente, maar niet via een zienswijze tegen het voorliggende bestemmingsplan.

Tot slot noemt indiener nog twee planologische procedures, te weten het bestemmingsplan Ëmmen, Nijbracht (KFC) en de artikel 19 procedure Rondweg – Hondsrugweg. Voor het KFC is een apart bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld (31 januari 2019). Deze locatie valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidbarge en is daarom hierin ook niet terug te vinden. De vragen over de procedure Rondweg – Hondsrugweg vallen buiten de orde van het bestemmingsplan Zuidbarge.

3C.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Zuidbarge

4A.

In het ontwerp bestemmingsplan "Zuidbarge" wordt in artikel 23.1 onder andere gesteld, dat de voor "Waarde-Ruimtelijke kwaliteit", aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht als verwoord in bijlage 2: "Zuidbarge - Het landschap en dorp in historisch perspectief". Om dit document te kunnen onderbouwen worden een aantal regels gehanteerd c.q. geformuleerd, die in de zienswijze worden opgesomd. Het bezwaar van indiener richt zich met name tegen het kenmerk “de open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing”.

Indiener wil graag zonnepanelen op de grond plaatsen, omdat deze niet op zijn rietgedekte woning kunnen worden geplaatst. De beoogde zichtlijnen blokkeren volgens indiener echter het nemen van maatregelen, om te kunnen voldoen aan de energietransitie en het juiste energielabel voor de woning. Zijn bezwaar richt zich daarom tegen de onbedoelde neveneffecten van de open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing. De beoogde nieuwe regels dienen dit effect uit te sluiten.

Indiener geeft aan dat hij bij de aanleg van zijn tuin rekening heeft gehouden met het open karakter van de omgeving en de beukenhagen, ter afscheiding van zijn perceel, op circa 1 meter heeft gehouden. Dat was toen de gebruikelijke hoogte. In de loop van de jaren hebben verscheidene bewoners hun heggen hoger laten groeien, omwille van de privacy. Dat zou voor zijn perceel, bij een eventuele verkoop, op problemen kunnen stuiten.

4B.

In het huidige bestemmingsplan ‘Zuidbarge; zijn er geen specifieke regels gesteld met betrekking tot de maximale oppervlakte van overige/andere bouwwerken. Er kan daarom medewerking worden verleend vergunningsvrij op basis van de algemene regels (achtererf en niet groter dan 150 m²). In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Zuidbarge kan er binnenplans medewerking worden verleend aan het plaatsen van 50 m² aan zonnepanelen. Wel mag dit de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet schaden. Er is geen afwijkingsbevoegdheid voor andere bouwwerken opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Zuidbarge is een cultuurhistorische waardevolle kern. De constructie, de opstelling, oppervlakte en de positie van de zonnepanelen binnen Zuidbarge kan negatief effect hebben op de beleving/waardering van de kern alsmede het straat- en bebouwingsbeeld.

Voorerf: De plaatsing op het voorerf heeft negatief effect op de beleving van Zuidbarge alsmede op het straat- en bebouwingsbeeld. Ruimtelijk is dit niet akkoord.

Achtererf: Kijkende naar het perceel dan ligt het perceel in het gebied met een hoge waardering aan landschap, bomen, bebouwing en open ruimtes. Plaatsing van een beperkt aantal m² zonnepanelen op het achtererf met behoud van ruimtelijke kwaliteit zal zorgvuldig uitgevoerd moeten worden op het achtererf waarbij de panelen in ieder geval ruimtelijk ingepast moeten worden.

Er mag op basis van het ontwerp bestemmingsplan maximaal 50 m² aan zonnepanelen op het achtererf gebied geplaatst worden met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Dit onder een aantal voorwaarden :

- het achtererf gebied, daar waar eventueel zonnepanelen geplaatst kunnen worden, zal aangegeven moeten worden door VLO;
- de zonnepanelen moeten worden ingepast;
- de zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- er moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld waar bovenstaande minimaal in is verwerkt; dit erfinrichtingsplan wordt ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

De beukenhagen van 1 meter vormen een prima afscheiding die recht doet aan het open karakter en de zichtlijnen.

4C

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Kopie reacties

Losse bijlage

bestemmingsplan
Emmen, Zuidbarge

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij regels

Emmen, Zuidbarge

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Staat van bedrijven** **6**

Bijlage 2 **Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief** **12**

Bijlage 3 **Ruimtelijke waardering Zuidbarge** **56**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BEVI	
-	-		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	KWETSBAAR OBJECT **	BEPERKT KWETSBAAR OBJECT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
014	016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:												
014	016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1				X
014	016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				X
014	016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1				X
014	016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				X
0142	0162	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1				X
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW												
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1				X
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
172	132	Weven van textiel:												
173	133	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B			X
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1				X
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2				X
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1				X
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2				X
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
192	151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2				X
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B			X
2223	1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				X
2223	1814	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1				X
2224	1813	Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B			X
2225	1814	Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B			X
223	182	Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				X
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2442	2120	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L		X
2442	2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1				X
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261	231	Glasfabrieken:												

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BEVI	
-	-		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	KWETSBAAR OBJECT **	BEPERKT KWETSBAAR OBJECT
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1				X
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L		X
27	24													
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1				X
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1				X
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B			X
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B			X
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1				X
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B			X
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2				X
364	323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2				X
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2				X
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1				X
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2				X
40	35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B			X
40	35	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B			X
40	35	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1				X
40	35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1				X
40	35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	35	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1				X
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1				X

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BEVI	
-	-		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	KWETSBAAR OBJECT **	BEPERKT KWETSBAAR OBJECT
50	45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B			X
5020.4	45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1				X
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1				X
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
5121	4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2				X
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1				X
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1				X
5125, 5131	46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1				X
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1				X
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1				X
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1				X
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1				X
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1				X
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1				X
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1				X
5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2				X
5153	4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1				X
5154	4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2				X
5154	4674	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1				X
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2				X
518	466	Grth in machines en apparaten:												
518	466	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1				X
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1				X
55	55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5551	5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1				X
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/	1				X
60	49	VERVOER OVER LAND												
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				X
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B			X
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BEVI	
-	-		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	KWETSBAAR OBJECT **	BEPERKT KWETSBAAR OBJECT
63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L		X
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X
633	791	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1				X
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				X
642	61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				X
642	61	zendinstallaties:												
642	61	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				X
65, 66, 67	64, 65, 66	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				X
70	41, 68	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1				X
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2				X
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
73	72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1				X
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1				X
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B			X
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X
75	84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X
7525	8425	Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1				X
91	94	DIVERSE ORGANISATIES												
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BEVI	
-	-		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	KWETSBAAR OBJECT **	BEPERKT KWETSBAAR OBJECT
9131	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1				X
9133.1	94991	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1				X
9133.1	94991	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1				X
92	59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
926	931	Zwembaden:												
926	931	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1				X
926	931	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1				X
926	931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				X
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1				X
9301.1	96011	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L		X
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L		X
9301.3	96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1				X
9301.3	96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				X
9303	9603	Begrafenisondernemingen:												
9303	9603	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X
9303	96031	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1				X
9304	9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			X	
9305	9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			X	

Bijlage 2 Zuidbarge - Het landschap en dorp in historische perspectief


Zuidbarge
Het landschap en dorp in historisch perspectief
Een cultuurhistorische analyse ten behoeve van het bestemmingsplan
Noord Barge
Zuid Barge
Angelsloo
Oranjedorp
Wilhelmsoord
NOORD- EN ZUIDBARGER
VELD
HOOGBULTEN
VEEN
1e BLOK
11e BLOK
12e BLOK
KANAAL

De inventarisatie en cultuurhistorische analyse van het landschap en de ruimtelijke structuren vond plaats in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Zuidbarge en is verricht in opdracht van:

Gemeente Emmen, Team Ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 30001
7800 RA Emmen

De inventarisatie en analyse is verricht door:

Bureau Scholtens
Landschapsonderzoek en advies

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

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

Februari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. De aard- en bodemkundige ondergrond 7
    2.1 Pleistoceen 7
    2.2 Holoceen 7

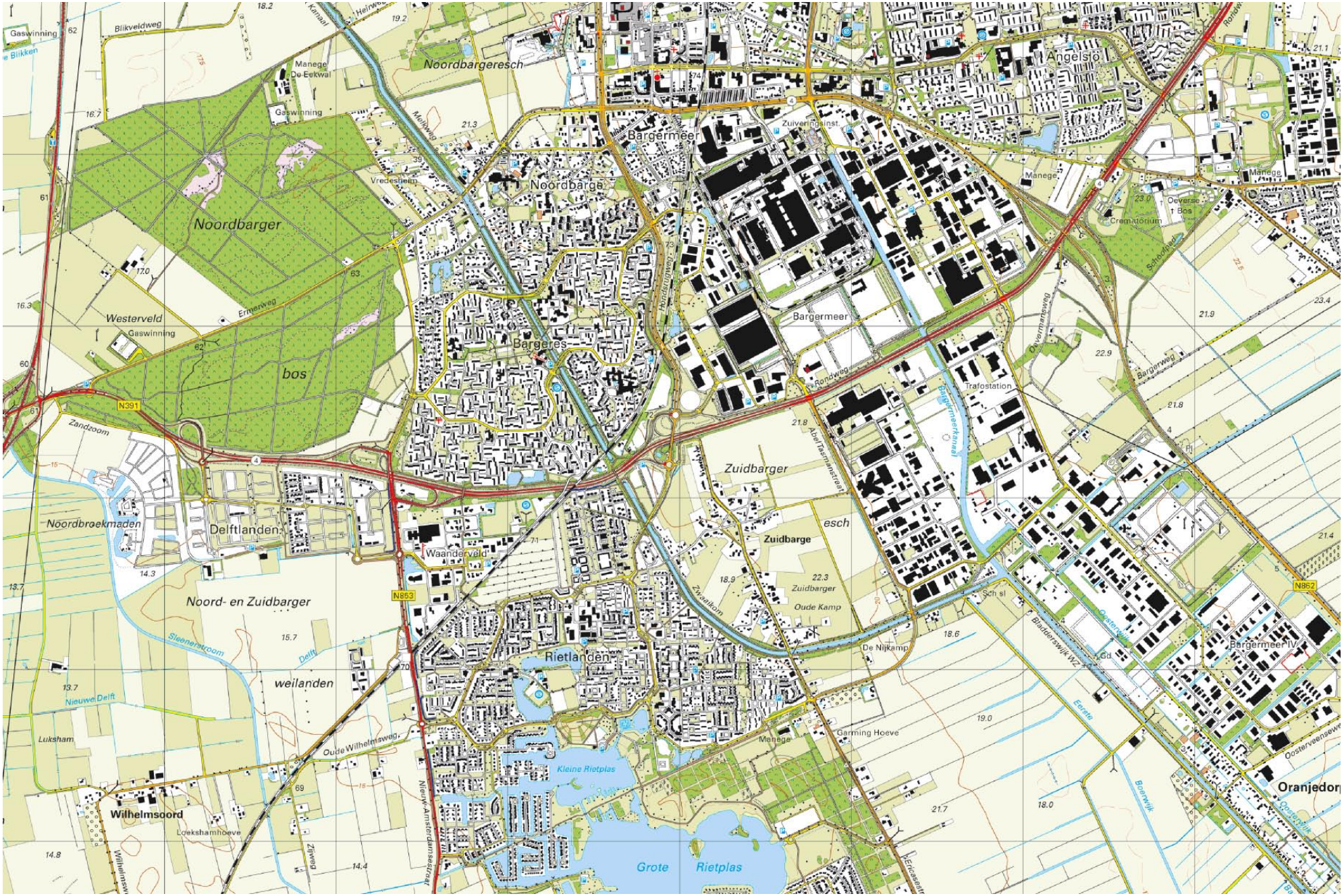
3. De ontginningsgeschiedenis van Zuidbarge en omgeving 11
    3.1 De voorlopers van het esdorpenlandschap 11
    3.2 Het esdorpenlandschap van Zuidbarge 13

4. Ruimtelijke structuur Zuidbarge in historisch perspectief 25
    4.1 Bebouwingstructuur 25
    4.2 Wegenstructuur 31
    4.3 Verkavelingstructuur 33
    4.4 Groenstructuur 37
    4.5 Conclusies en ruimtelijke waardering` 39

Bijlage monumentale bomenlijst Zuidbarge 40

Literatuurlijst 41

Illustratieverantwoording 42



Topografische kaart 2011; Zuidbarge en omgeving.

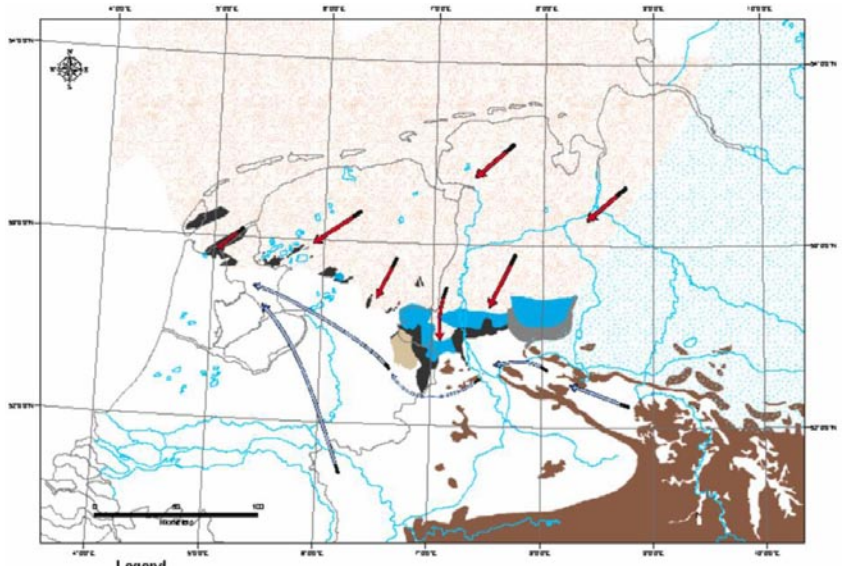
1. Inleiding

Het huidige landschap rondom Zuidbarge is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Voor de vorming van het landschap van Zuidbarge en omgeving is vooral de laatste twee ijstijden, het Saalien en Weichelien, en de warmer wordende periode daarna, het Holoceen, van belang. Daarnaast heeft de mens, afhankelijk van de wensen en beschikbare technische mogelijkheden in een bepaalde tijd, voortdurend in het landschap ingegrepen. Het gevolg is dat iedere tijdsperiode zo zijn eigen karakteristieken aan het landschap heeft toegevoegd. Hierbij is het voorgaande soms geheel maar vaak ook slechts gedeeltelijk uitgewist. Het resultaat is dat het huidige landschap een gelaagd landschap is met, naast elkaar, elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes. In aardkundig én cultuurhistorisch opzicht is het dus een rijk landschap.

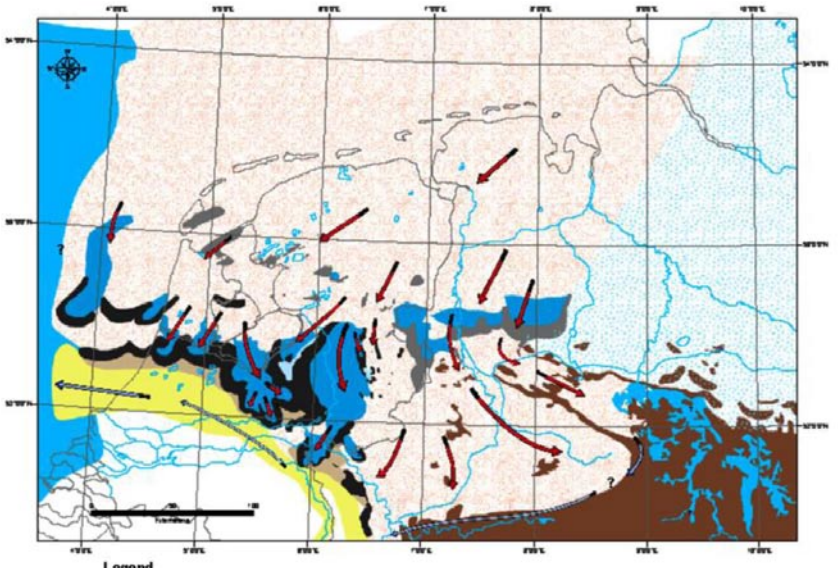
Het landschap rondom Zuidbarge is ook een zeer dynamisch landschap. Wanneer de huidige topografische kaart op pagina vier naast die van 1910 (zie voorkant rapport) wordt gelegd, dan wordt duidelijk dat het landschap in een relatief korte periode sterk is veranderd. Zo zijn de stadswijken Bargeres en Rietlanden ten (zuid)westen van het dorp zijn ontstaan. Ten oosten van het dorps is het bedrijventerrein Bargermeer op het voormalige meer gebouwd. Dit meer was drooggelegd ten tijde van de aanleg van het Oranjekanaal rond 1855. Dit betekent dat de omgeving van Zuidbarge bestaat uit oude maar ook jonge landschappen.

Historisch geografisch wordt het gebied rondom Zuidbarge gerekend tot het esdorpenlandschap, een landschap dat voornamelijk is ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Echter, al voordat het esdorpenlandschap met zijn permanente nederzettingen ontstond, was sprake van menselijk ingrijpen in de natuur. Zo zijn van de rondtrekkende jagers uit het Mesolithicum overal op de hogere zandgronden van Noord-Nederland archeologische vondsten gedaan. Het landschap uit die periode is daarentegen verdwenen en niet meer herkenbaar. Vanaf de komst van de hunebedbouwers (3400 – 2800 v. Chr.) is het natuurlandschap zeer geleidelijk omgevormd tot een cultuurlandschap. In plaats van zich aan te passen aan wat de natuur bood, waren zij de eersten die de natuur op grotere schaal naar hun hand zetten. Hoewel de hunebedden uit die tijd nog steeds herkenbaar zijn in het hedendaagse landschap, is het landschap zelf uit die tijd verdwenen. Het uitgestrekte bosrijke landschap uit die tijd is geleidelijk aan steeds opener geworden. In het Laat-Neolithicum (2800 – 1900 v.Chr.) ontstond zo meer open vegetatie met een kruidlaag, omstandigheden die geschikt zijn voor meer vee. De ontbossing zette nadien onverminderd voort, terwijl het areaal heide toenam.
In de Late Bronstijd, maar vooral in de IJzertijd en Vroeg-Romeinse tijd ontstonden celtic-fields (raatakkers), blokvormige akkercomplexen die als voorloper van de essen kunnen worden beschouwd. Echter ook in die tijd verplaatsten nederzettingen zich nog regelmatig.
Vooral nadat boeren zich permanent op één plaats gingen vestigen werd het agrarische landgebruik de bepalende factor voor het landschappelijke beeld. Dit agrarisch landschap, dat het het esdorpenlandschap wordt genoemd, ontstond vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het is de basis van de huidige situatie. Maar ook het esdorpenlandschap is geen statisch landschap en is in de loop der tijd voortdurend veranderd.

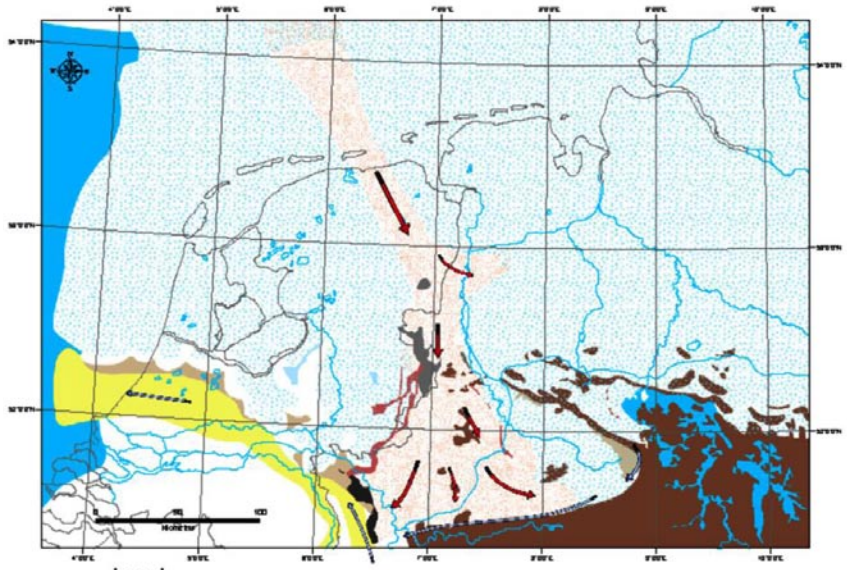
Doel van dit rapport is om, gegeven de gelaagdheid, dynamiek en variatie van het landschap, inzicht te geven in de karakteristieken die het landschap van Zuidbarge en omgeving hebben bepaald en nog steeds bepalen. In hoofdstuk twee zal dan ook de basis van het huidige landschap, de vorming van de aard- en bodemkundige ondergrond worden besproken. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de natuurlijke omstandigheden van het gebied. Oorspronkelijk was er namelijk een grote samenhang tussen de plaatselijke (bodem)gesteldheid en het menselijk ingrijpen; de wijze van ontginnen, bodem gebruik, verkavelen, wonen, wegen aanleg etc.
In hoofdstuk drie wordt vooral ingegaan op de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zoals dat door de mens in samenhang met de plaatselijke omgevingsfactoren zoals bodem, reliëf, water, vegetatie etc. is ontstaan. Zo wordt de algemene cultuurhistorische context van Zuidbarge in beeld gebracht.
In hoofdstuk vier zal de ruimtelijke karakteristieken van Zuidbarge worden beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. De bebouwing-, verkaveling-, wegen- en groenstructuur en de visuele samenhang tussen deze structuren worden ieder apart beschreven en in de cultuurhistorische context geplaatst.
Op deze manier wordt inzicht verkregen in de huidige en historische opbouw van Zuidbarge. Inzicht in de landschappelijke en dorpskarakteristieken biedt de gemeente en initiatiefnemers de mogelijkheid verantwoorde overwegingen te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit rapport dient dan ook als beoordelingskader én inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen.



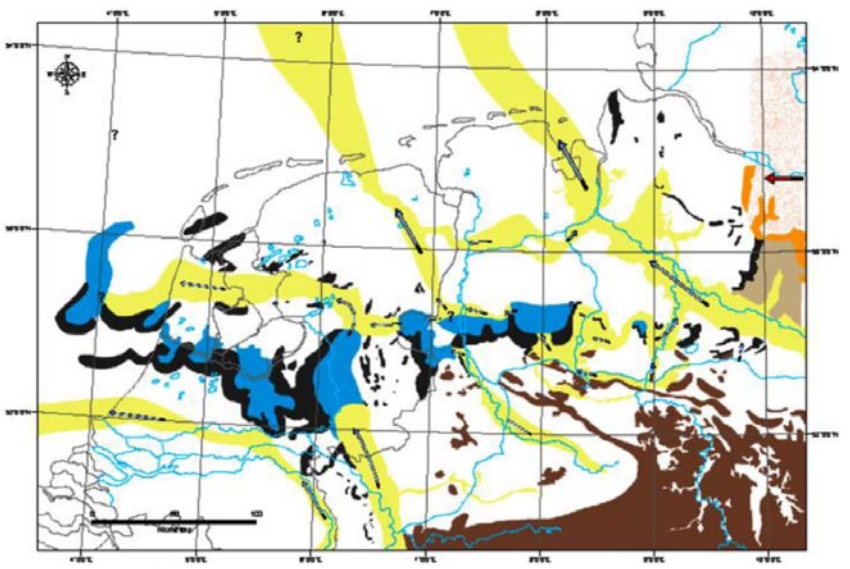
Links: Fase 2; ijs (roze) over Drenthe, stuw-walvorming lijn Texel-Twente



Rechts: Fase 3; ijsuitbreiding tot Midden-Nederland



Links: Fase 4; snelstromend ijs vormt Hondsrug en -laagte (roze)



Rechts: Fase 6; smeltend ijs leidt tot oerstroomdalen (geel) van o.a. Hunze



Afb. 2.1 Fasen uit het Saalien die belangrijk zijn geweest voor het plangebied

2. De aard- en bodemkundige ondergrond

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

2.1 Pleistoceen

Saalien – Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (370.000 – 130.000 BP[1]), breidde het ijs vanuit Scandinavië zich in zes verschillende fasen in zuidelijke richting uit. Hierbij breidde het ijs zich in de ene periode langzaam, in een andere zeer snel uit en in weer andere stond het ijs stil. Niet iedere fase van landijsuitbreiding is van even groot belang geweest voor het gebied waar Zuidbarge ligt. Vooral fase twee, drie, vier en zes hebben invloed gehad (afb. 2.1).
In fase twee bereikte het landijs Noord-Nederland en breidde zich uit tot aan het huidige Schoonebkerdiep (tevens Duitse grens). Deze uitbreidende ijskap zorgde voor stuwwal- en keileemvorming. Keileem, de grondmorene bestaande uit kleine leemfracties tot grote keien van Scandinavische herkomst, is hierdoor bepalend geweest voor het landschap op het Drents Plateau. Zoals de bodemkaart hiernaast, ligt vooral ten oosten van Zuidbarge keileem plaatselijk dicht aan het oppervlak (beginnend tussen 40 en 120 cm, zie rode puntjes op afb. 2.2 en de toevoeging …x achter de code). In het dorp zelf ligt deze keileemlaag dieper dan 120 cm (geen rode puntjes op de kaart). Keileem is moeilijk tot niet doordringbare laag die remmend werkt op de waterbeweging. Hierdoor ontstaan natte omstandigheden op plaatsen waar dat op basis van de hoge ligging van ca. 22 m +NAP niet direct aannemelijk is.
In fase drie schoof het ijs langzaam zuidelijker en werden de eerder gevormde stuwwallen in Noord-



Afb. 2.2. Bodemkaart: rode puntjes = keileem aan oppervlak.

Nederland door het voortschrijdende, honderden meters dikke, ijs overreden. Hierdoor werd ook in deze fase keileem afgezet.
Fase vier is vooral belangrijk geweest voor het reliëf in het gebied. In deze fase leidde een sneller stromende ijsrivier vanuit het noorden richting Munsterland (Duitsland) tot de vorming van macroreliëf van de hoge Hondsrug en de Hunzelaagte.
In fase zes, de laatste fase uit deze ijstijd, smolt de ijskap en trok het ijs zich terug waarbij oerstroomdalen zoals onder andere de rivieren de Hunze richting het noorden en de Vecht richting het oosten werden gevormd. In die tijd maakte het Schoonebekerdiep deel uit van het oerstroomdal van de Vecht. Ten oosten van de Hondsrug ontstond ter hoogte van het huidige Nieuw-Schoonebeek de bovenloop van de Hunze (afb. 2.3 op pag. 8).
De conclusie is dat aan het einde van het Saalien het macroreliëf in het plangebied was gevormd.

Weichselien - Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 – 11.700 BP) bereikte het landijs Nederland niet. In deze ijstijd werden koude periodes afgewisseld met minder koude periodes waardoor de oerstroomdalen uit het Saalien de ene keer weer werden uitgediept en de andere keer weer werden opgevuld met zand. In de koudste periodes was in Nederland sprake van een poolwoestijnvlakte en in de 'warmere' periodes heerste hier een toendraklimaat. De Noordzee lag grotendeels droog. Door de koude en droogte verstoof de wind veel zand waarbij vooral het fijnere zand over grote afstanden werd verplaatst. Hierdoor werd een dik pakket zwakgolvend (stuif)zand, ook wel dekzand genoemd, afgezet. Door de koude en droogte was de bodem vrijwel permanent bevroren en vegetatie schaars.
De conclusie is dat tijdens het Weichselien een microreliëf met dekzandruggen en –kopjes in het plangebied is ontstaan.

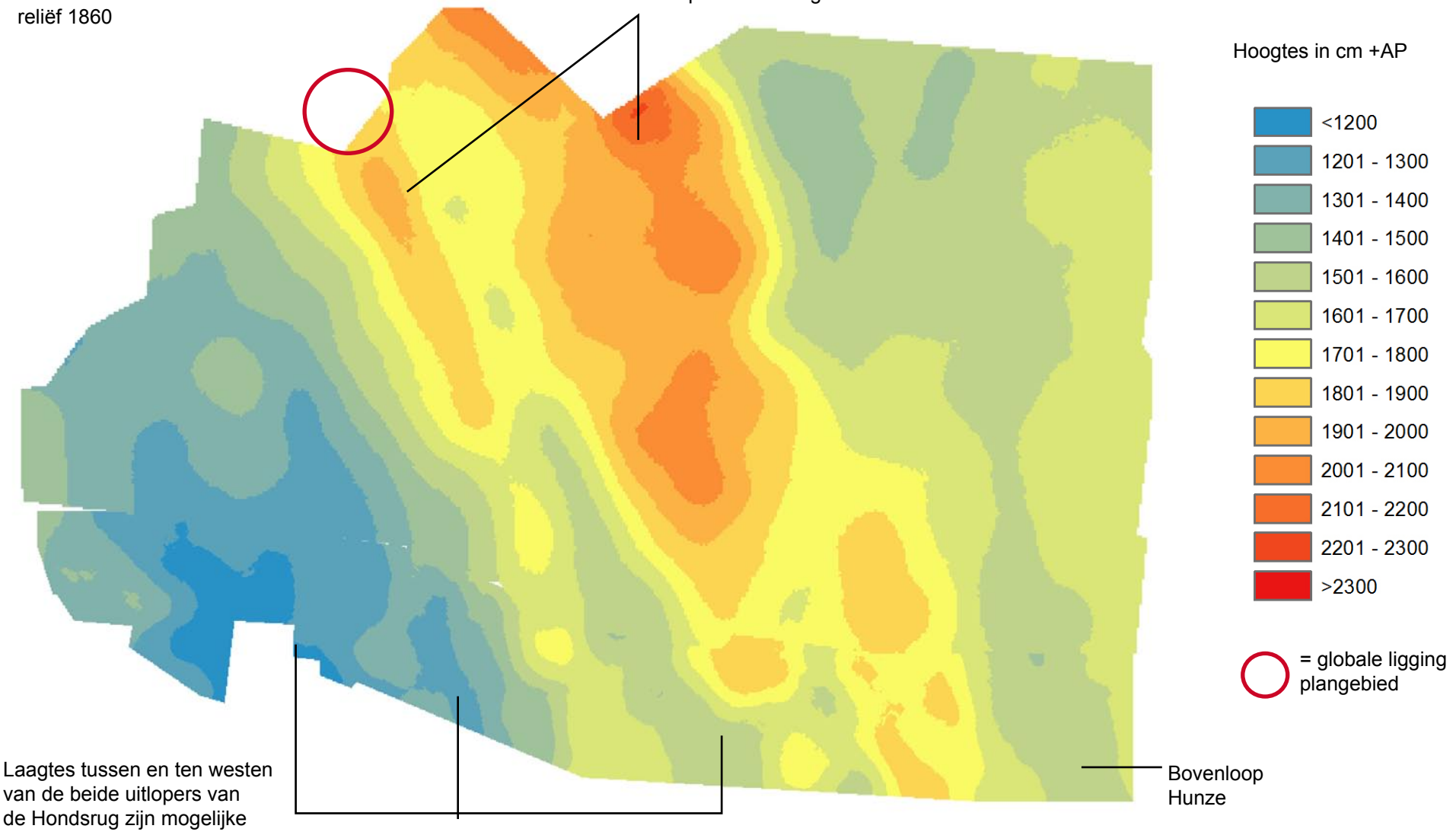
2.2 Holoceen

Vanaf het begin van het Holoceen (11.700 BP – thans), de warmer wordende periode waarin we ons nu nog bevinden, is de bovengenoemde Pleistocene ondergrond deels overdekt geraakt met veen. Daarnaast ontstond plaatselijk in de lagere delen op de Hondsrug veen. Het veen ontstond doordat in de periode tussen 9000 en 5500 v. Chr. onder invloed van het warmer wordende klimaat en daarmee smeltende ijskap de zeespiegel heel snel steeg, met ongeveer 60 – 75 cm per eeuw. Hierdoor kwam rond 6500 v. Chr. het huidige Nederland aan zee te liggen.[2] Door de stijgende zeespiegel steeg ook de grondwaterstand. Hierdoor kon in hoog Nederland zich lokaal veen ontwikkelen in met name gebieden met een slechte afwatering of veel kwel. Deze veengroei was dus niet zozeer

1 BP = Before Present = voor 1950

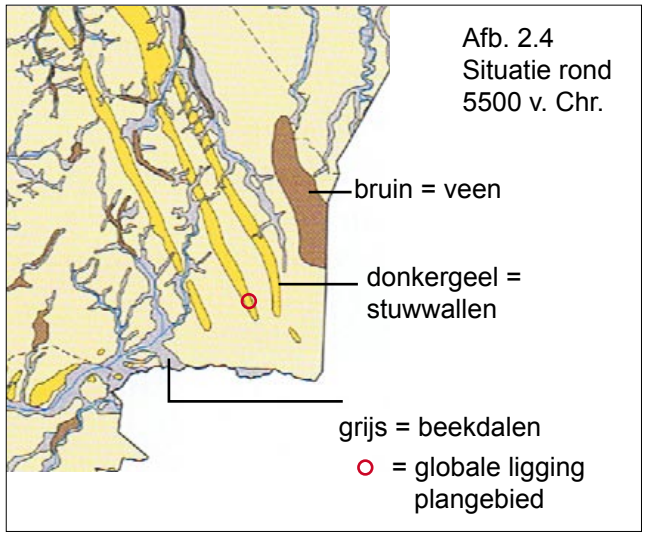
2 Atlas van Nederland in het Holoceen, pagina 42 - 44.

Afb. 2.3 Reconstructiekaart Pleistoceen reliëf 1860



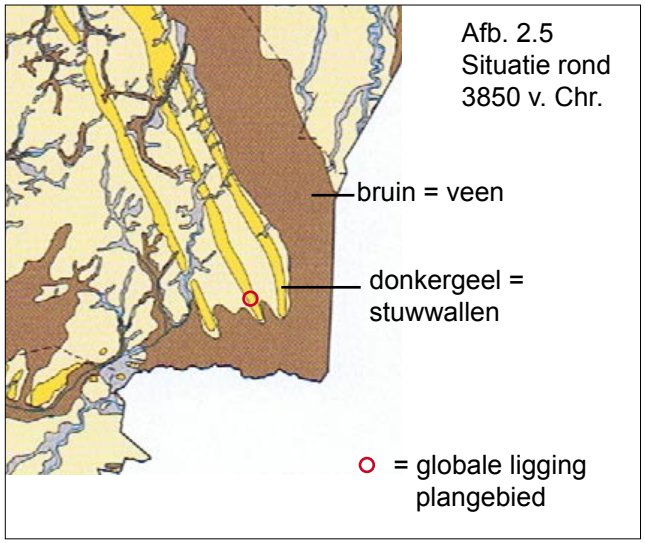
De reconstructiekaart is gebaseerd op waterpassing- en veenboringenkaarten die zijn gemaakt rond 1860. Zie voor methodologische verantwoording: Scholtens 2017.

een direct gevolg van de zeespiegelstijging maar veel meer van een slechte afwatering. Hoewel in de periode 9000 – 5500 v. Chr. in grote delen van hoog Nederland en ook de omgeving van Zuidbarge nog geen sprake van (sterke) veengroei, veranderde het landschap wel en dan vooral door de begroeiing. Van een open steppelandschap veranderde het via een landschap met dennenberkenbossen in een landschap met gemengde bossen waar veel lindes en eiken groeiden. Onderzoek heeft uitgewezen dat langzaamaan een zeer dicht bosrijk landschap is ontstaan.



Afb. 2.4
Situatie rond 5500 v. Chr.

In de periode tussen 5500 en 3850 v. Chr. steeg de zeespiegel verder, zij het aanzienlijk minder snel. In deze periode zorgde de combinatie van de stijging van zeespiegel en daarmee grondwaterstand en de verslechtering van de lokale afwatering voor een toenemende veenvorming, ook in het gebied ten zuiden van Zuidbarge (afb. 2.5). Hierbij was sprake van een zichzelf versterkend proces; hoe meer



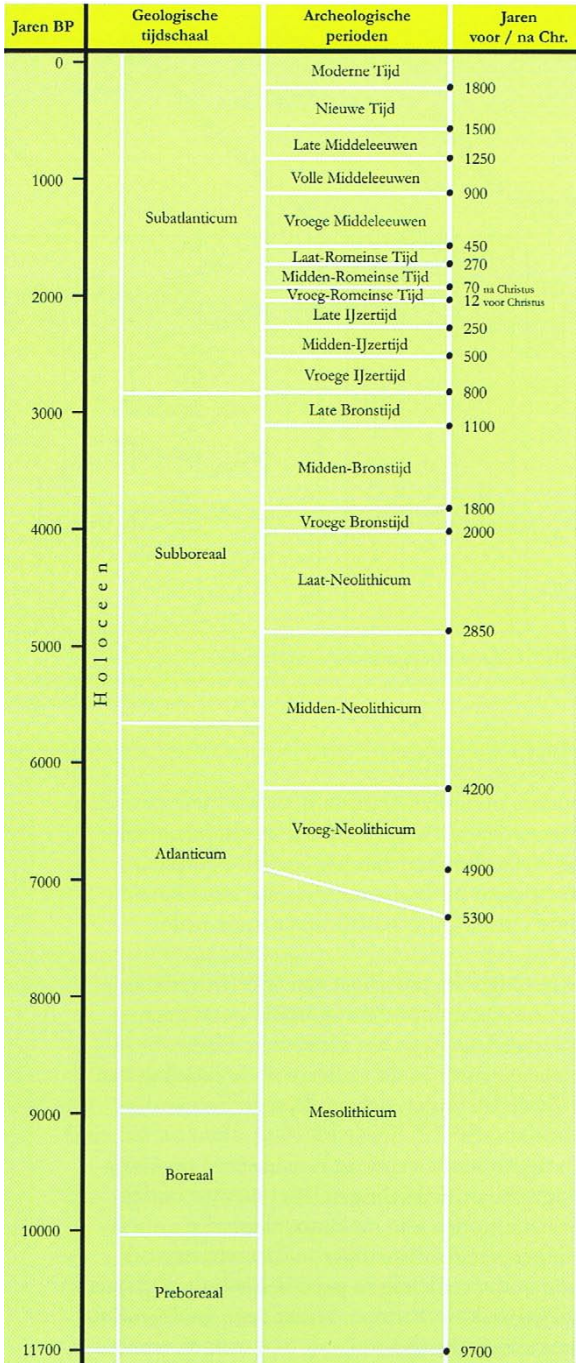
Afb. 2.5
Situatie rond 3850 v. Chr.

veen er groeide, hoe slechter de afwatering werd en dat bevorderde weer de veengroei. Naarmate het veen dikker werd, kwam het boven het grondwater te liggen en werd het alleen nog gevoed door voedselarm regenwater. In deze voedselarme omgeving kreeg de groei van veenmosveen (=hoogveen) de overhand. Met een groeisnelheid tussen de tien tot twintig centimeter per eeuw en een watergehalte van 80% tot 90% ontstond in de loop der tijd een metersdik vrijwel onbegaanbaar veengebied, het Boertangerveen.

Rond 3850 v. Chr. was het gebied ten oosten en ten zuiden van Zuidbarge dan ook geheel bedekt met een laag veen. Ook in de eeuwen daarna zette de veengroei door en vormden zich in de loop der eeuwen metershoge veenkoepels met een doorsnede van enkele kilometers. Daar waar deze koepels, ook wel veenkussens genoemd, elkaar raakten, ontstonden afwateringsbeekjes op het veen. Tussen de veenbulten op het veen of tussen bulten en aangrenzende hogere zandgronden konden meertjes, meerstallen genoemd, ontstaan. Zo is ook ten oosten van Zuidbarge het Barger-Meer of Berger-Meer ontstaan. Ten tijde van de aanleg van het Oranjekanaal rond 1855 is dit meer door middel van de aanleg van een zijtak drooggelegd.

De hoogvenen hebben zich tot in de (vroege) Middeleeuwen uitgebreid waarbij de (toppen van de) veenkussens plaatselijk een dikte van tien meter bereikten. Daarna is de omvang van het veen in Nederland teruggelopen door vooral menselijke activiteiten zoals afwatering, agrarische veenontginningen en turfwinning. Al met al is het natuurlijke hoogveenlandschap in Nederland vrijwel geheel verdwenen. Een restant van het oorspronkelijke Bourtanger veen, het huidige natuurgebied Bargerveen, is tot op de dag van vandaag behouden gebleven.

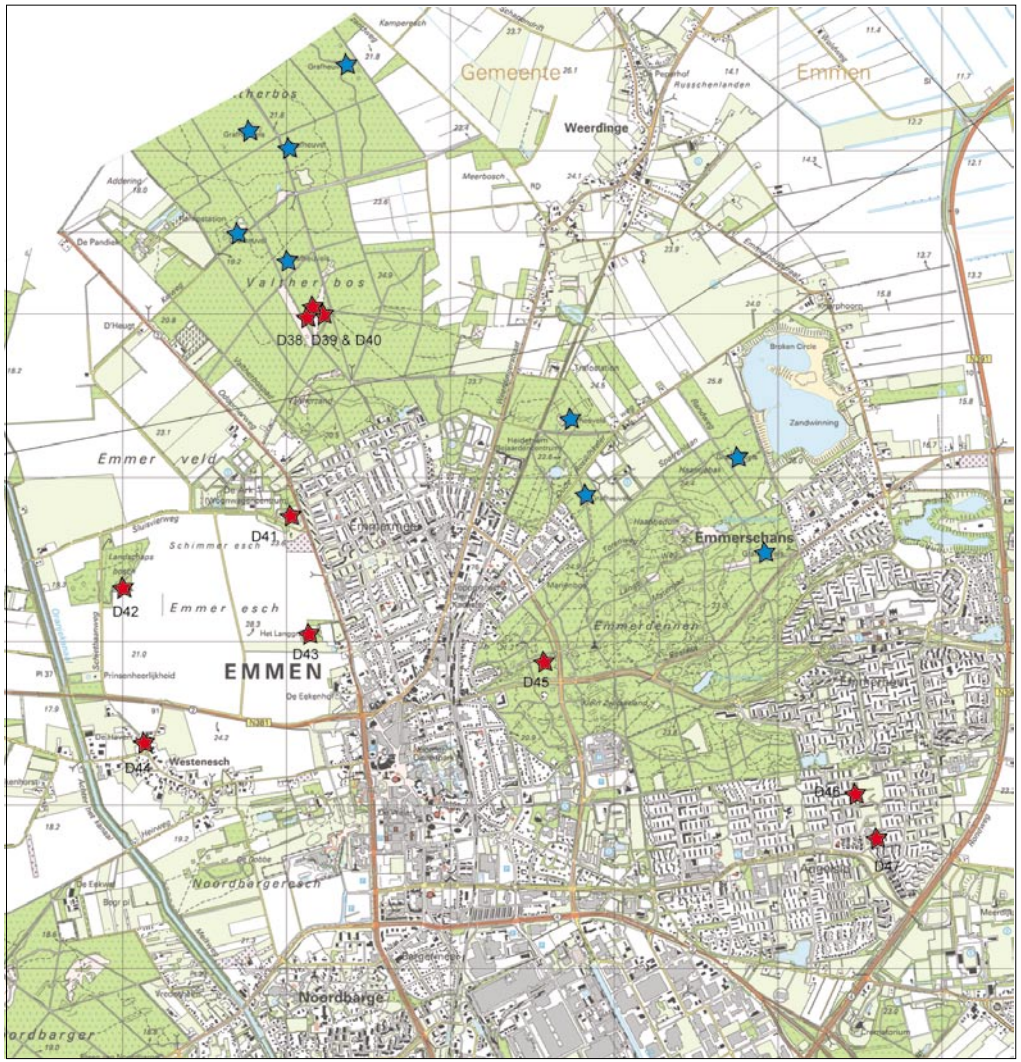
De conclusie is dat Zuidbarge en omgeving bodemkundig twee landschapstypen kent.
Het dorp zelf en de essen liggen op het keileemplateaulandschap van de Hondsrug terwijl ten zuidoosten en zuidwesten van het dorp het voormalige veenlandschap ligt. Het gebied is in geologisch en bodemkundig opzicht nog steeds gevarieerd.



Afb. 3.1 links: Geologische en archeologische tijdsindeling Holoceen.



Afb. 3.2 rechts: Vuurstenen gereedschappen gevonden op de Zuidbarger es.



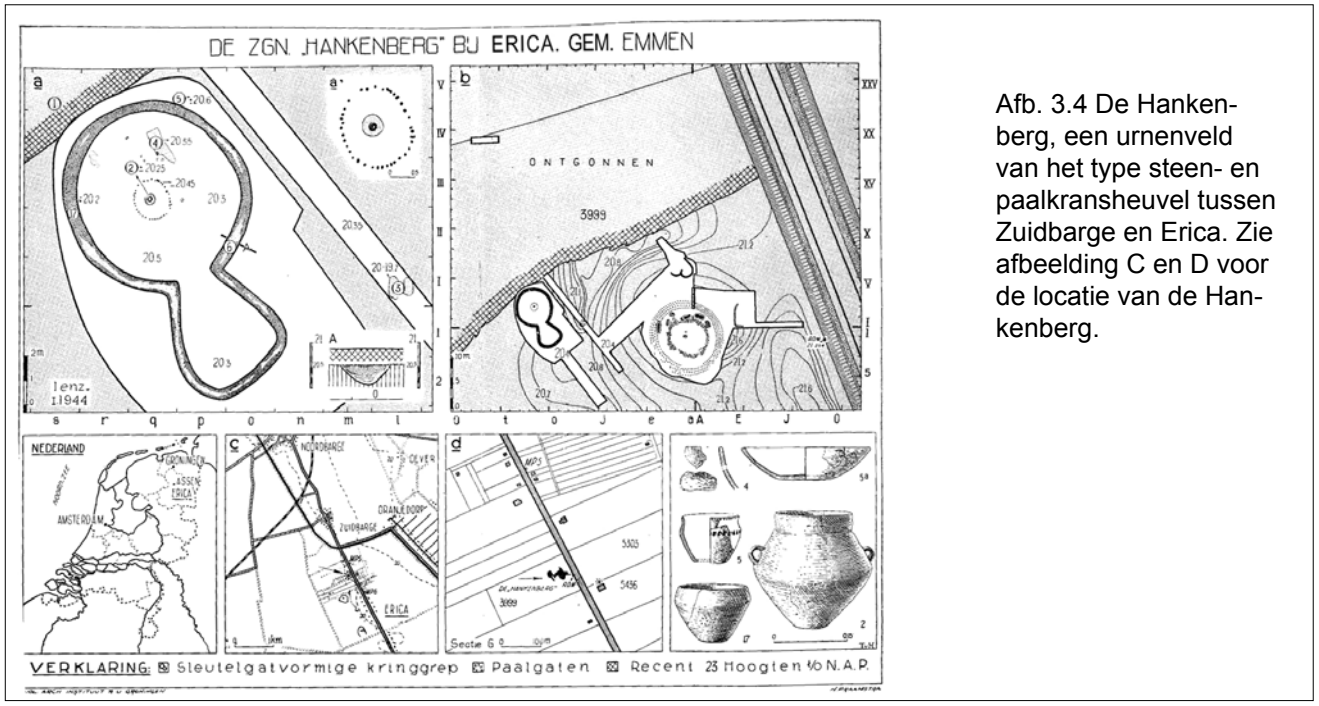
Afb. 3.3 rechts: hunebedden (rode ster), en grafheuvels (blauw ster) in de gemeente Emmen.

3. De ontginningsgeschiedenis van Zuidbarge en omgeving.

3.1 De voorlopers van het esdorpenlandschap

Vast staat dat het grondgebied van Zuidbarge al in het Mesolithicum, ook Midden-Steentijd genoemd, bewoond is geweest. In het Mesolithicum (9700 – 5300 v. Chr.) trokken namelijk jagers/verzamelaars in het gebied rond. Op de Zuidbarger es zijn vuurstenen gereedschappen uit die periode gevonden (afb. 3.2).
In het Midden-Neolithicum werd het gebied rondom Zuidbarge permanenter bewoond, en wel door hunebedbouwers (vanaf ca. 3400 – 2800 v. Chr.), ook wel Trechterbekercultuur genoemd.
Op dit moment ligt er nog een keten van 52 overgebleven hunebedden op de Hondsrug, waarvan tien in de omgeving van Emmen.[1] Deze hunebedden zijn ten noorden van Zuidbarge gesitueerd namelijk op de Emmer es, in Westenesch, in de Emmerdennen, in de huidige wijk Angelslo en bij Weerdinge, in het Valtherbos (zie afb. 3.3).
De hunebedbouwers kunnen beschouwd worden als de eerste boeren, omdat zij voor het eerst gericht het land gingen ontginnen. De hunebedbouwers verplaatsten zich nog wel 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 gebleken dat de trechterbekers graan verbouwden en geen weilanden hadden. 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 terwijl op oude verlaten landbouwgronden weer bos kon ontstaan.

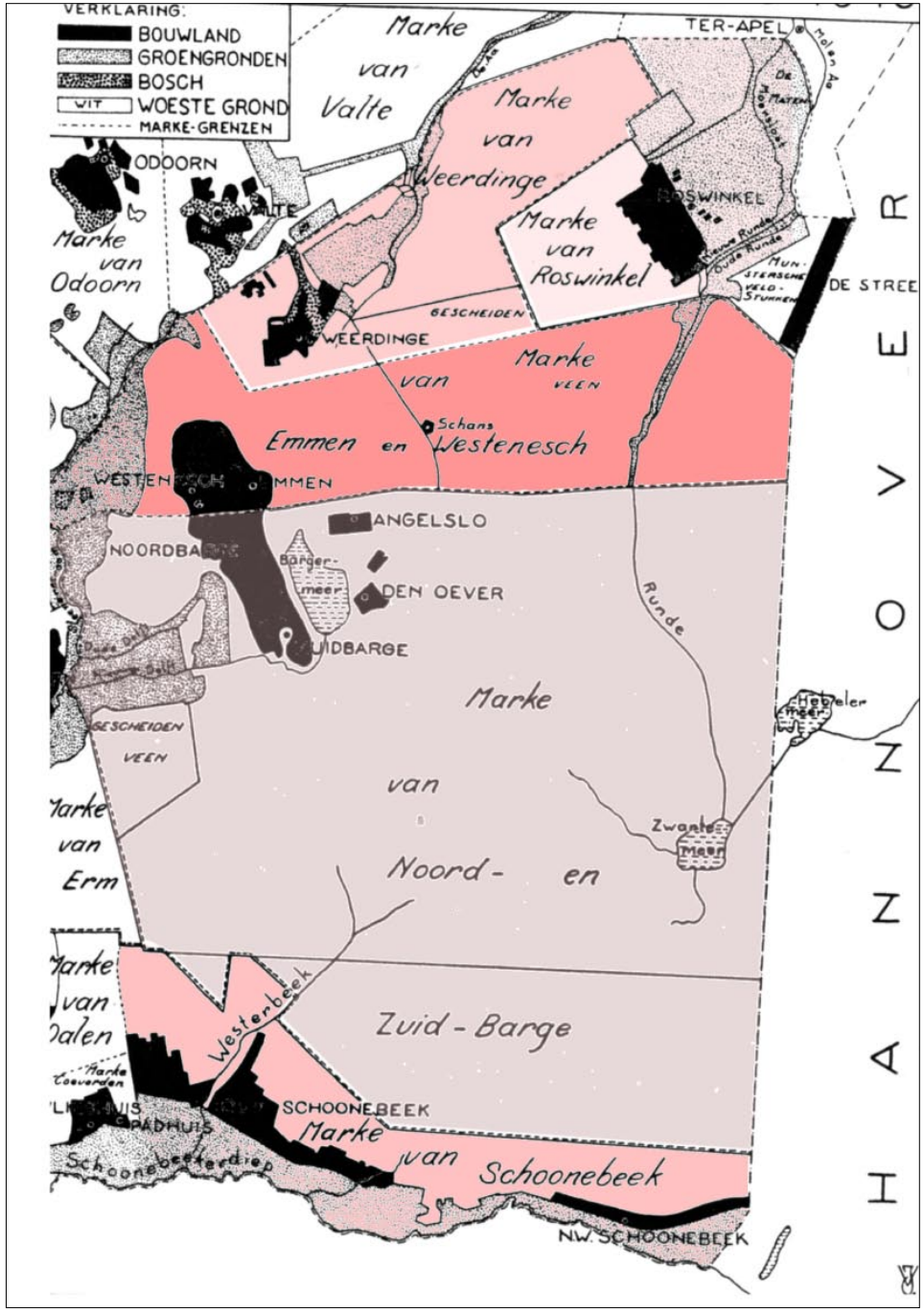
Ook in de eeuwen na de hunebedbouwers hebben mensen van de zogenoemde Enkelgrafcultuur (2800 – 2450 v. Chr.) en de Klokbekercultuur (2400 – 1900 v. Chr.), culturen die hun doden in grafheuvels begroeven, in het gebied gewoond. Naast hunebedden liggen er in het Valtherbos en Emmerdennen namelijk ook (restanten van) grafheuvels. Bovendien is ten westen van de Weerdingerstraat een steenkransheuvel uit het Neolithicum opgegraven. Deze ovale grafheuvel was twee meter hoog en in noord – zuid richting 21m en oost – west 18m breed. Ook is ten oosten van de Weerdingerstraat, vrijwel tegen de voormalige spoorlijn, is bij opgravingen in 1934 en 1941 een grafheuvel uit de Bronstijd (vanaf 2000 v. Chr.) gevonden. In de Late Bronstijd (1100 – 800 v. Chr.) - Vroege IJzertijd (800 – 500 v. Chr.) is het grafritueel van begraven naar crematie verschoven waarbij de asresten vaak in urnen werden verzameld en ingegraven en bedekt met een laag heuveltje, waaromheen een greppel werd gegraven. Na verloop van tijd ontstonden uitgestrekte urnenvelden.
Ten zuiden van Zuidbarge, aan de Ericase straat, lag ook een dergelijk urnenveld onder een heuvel, de Hankenberg genoemd. Uit onderzoek van prof. Giffen in 1946 is gebleken dat de Hankenberg omstreeks 1000 v. Chr. opgeworpen (afb. 3.4).[2]



Afb. 3.4 De Hankenberg, een urnenveld van het type steen- en paalkransheuvel tussen Zuidbarge en Erica. Zie afbeelding C en D voor de locatie van de Hankenberg.

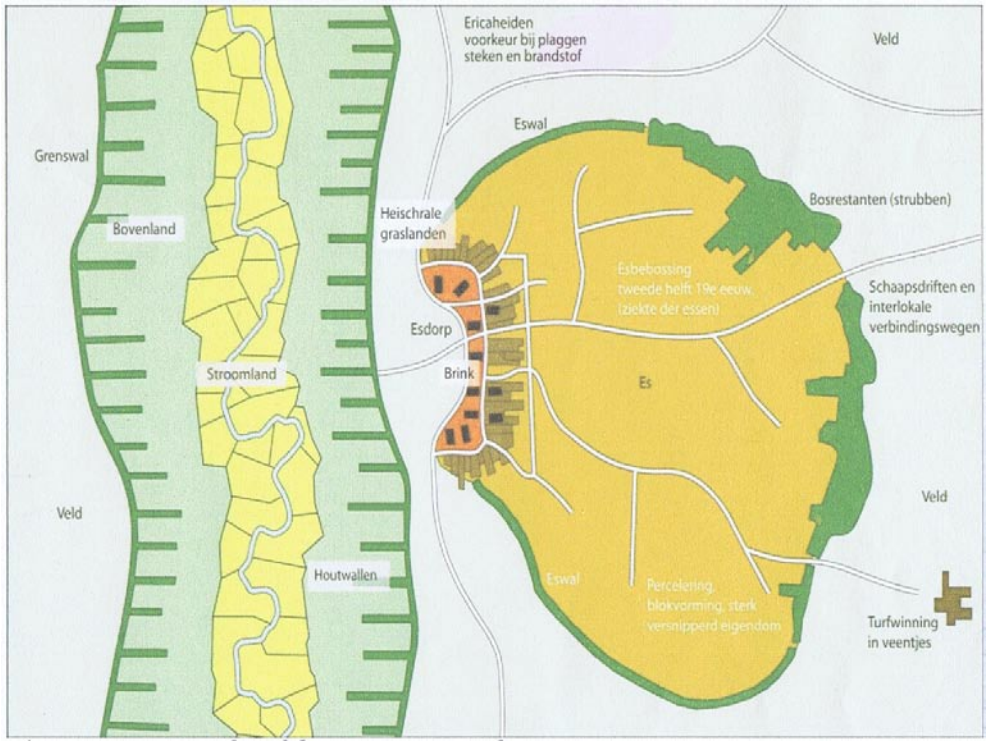
[1] Gerding e.a, 1989, Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe

[2] Zie voor uitgebreide documentatie Giffen's verslag in NDVA uit 1948.



Afb. 3.5 De markes, dorpsgebieden, binnen de huidige gemeente Emmen rond 1850.

Afb. 3.6 Schematische weergave esdorpenlandschap volgens het ‘Drents model’.



In de Bronstijd verbeterde ook het landbouw-gereedschap door de introductie van een primitief soort ploeg, het eergetouw. De oudste vondst van een eergetouw betreft één uit 1600 v. Chr. Mede door 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 of rechthoekig. De eerste rechthoekige akkers waren losliggende percelen. Vanaf de Late Bronstijd maar vooral in de IJzertijd en Romeinse tijd groeiden zij aaneen tot een raatstructuur. Deze raatakkers, ook wel celtic fields genoemd, bestonden uit een aaneenschakeling van akkers en bewoningsplekken van circa 40m bij 40m die omzoomd waren door lage wallen. Naast plek voor bewoning waren deze akkers in gebruik als bouwland, weiland of lagen, soms jarenlang, braak. Op basis van opgravingen op de Noordbarger es en de Schimmer es wordt verondersteld dat hier dergelijk celtic fields hebben gelegen. Op de Zuidbarger es zijn geen celtic fields gevonden. Ook in de periode van de celtic fields verplaatste de behuizing nog regelmatig en was van permanente bewoning op één plek nog geen sprake.
Vanaf de IJzertijd (vanaf 800 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. De landbouw was nog zeer kleinschalig en extensief maar door ontbossing was steeds meer een half open landschap ontstaan. Over de periode Romeinse tijd – Vroege Middeleeuwen is weinig bekend. Mogelijk is het gebied een periode ontvolkt geweest
Pas vanaf de Vroege Middeleeuwen (ca. 800 n. Chr.) is sprake van permanente bewoning en kwam de behuizing te liggen op de plaats waar nu Zuidbarge ligt. Wanneer Zuidbarge precies is ontstaan is niet bekend. De plaatsnaam Zuidbarge wordt als Zuuberghe (Zweberghe) voor het eerst schriftelijk in een oorkonde van 5 mei 1362 vermeld.[3]

De conclusie is dat de omgeving van Zuidbarge een bewoningsgeschiedenis kent vanaf de vroege Prehistorie. Dit betekent dat het gebied waarschijnlijk al deels was ontbost op het moment dat vanaf de negende eeuw de inrichting ontstond van het cultuurlandschap dat we tegenwoordig het esdorpenlandschap noemen.

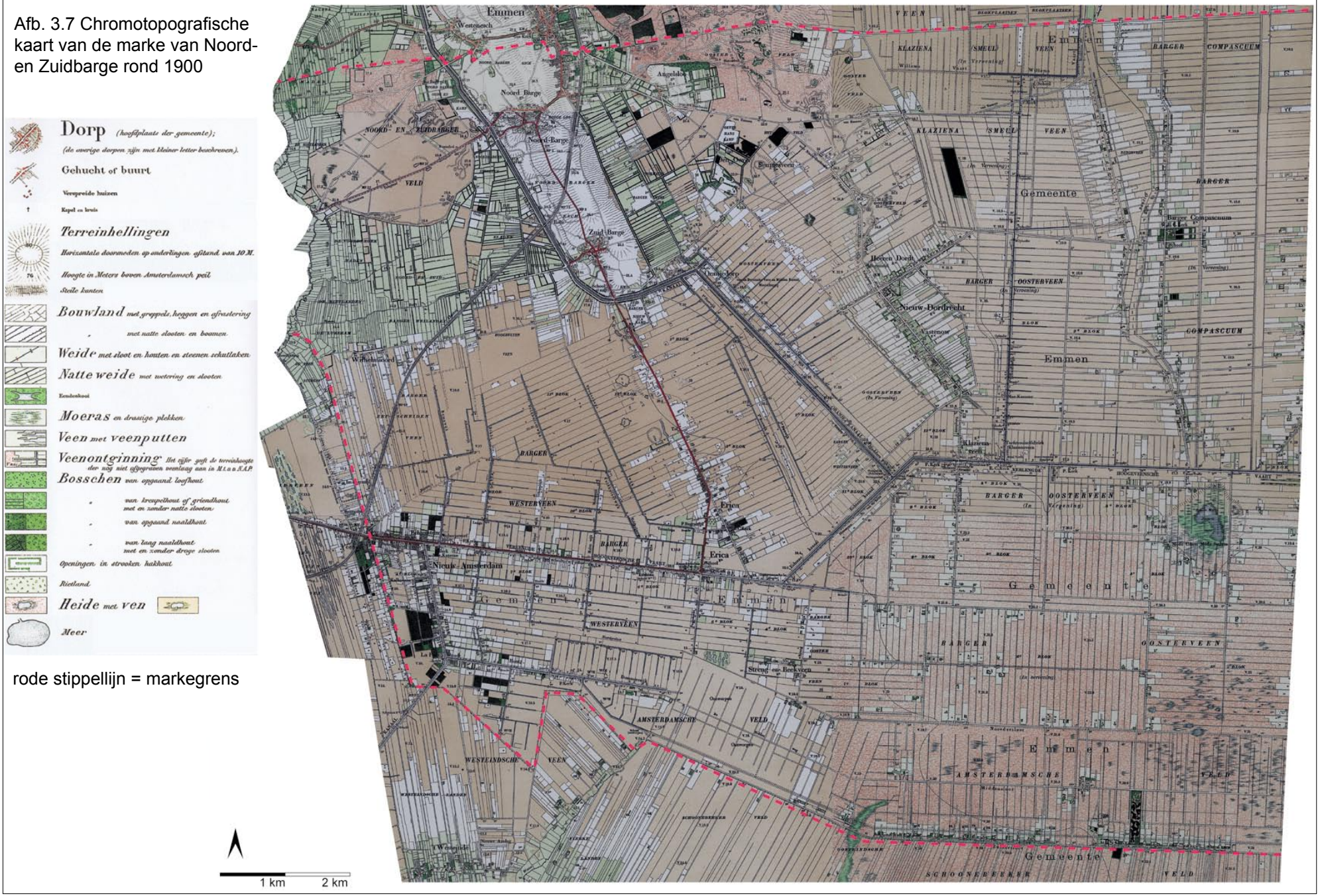
3.2 Het esdorpenlandschap van Zuidbarge
Het esdorpenlandschap werd en wordt door zowel de wetenschap als toeristische sector vaak als een tijdloos landschap weergegeven met idyllische dorpjes in het groen en grote uitgestrekte paarse heidevelden met schaapskuddes.
Samengevat ziet het esdorpenlandschap volgens dit romantische beeld, ook wel het ‘Drents model’ genoemd, er als volgt uit (afb. 3.5). Het esdorp ligt op de overgang van het lager gelegen beekdal en de wat hoger gelegen gronden. Het dorp bestaat uit een zwerm boerderijen met daar tussen open ruimten en de brink(en). De beplanting op de brinken, op erven en langs perceelsgrenzen geven het een groen karakter. Vanuit het dorp lopen wegen naar de es, de velden en omringende dorpen.
De es, het akkercomplex, ligt vlak bij het dorp, kent een smalle strookverkaveling en is vaak van de omringende heide gescheiden door een houtwal of bos(strook)je.
De laagste delen van de beekdalen zijn ingericht als hooilanden die eenmaal per jaar worden gemaaid. Greppels zorgen voor de afwatering. De weilanden liggen op de wat hogere gronden van het beekdal. Hier graast ’s zomers het vee. Als veekering zijn hier houtwallen aangelegd.
De heidevelden, het veen en het bos zijn in gebruik als weidegronden voor de schapen en leveren hout, plaggen en/of brandstof. Het dorp, de es en de groenlanden maken ongeveer 20% uit van het dorpsgebied, de heidevelden de overige 80%.
In loop van de Middeleeuwen is een vorm van bestuur, de marken, ontstaan. De marke regelt het gebruik van de ongecultiveerde gronden buiten de es. De boeren die de grond op de es bezaten waren de zogenoemde gewaardeelden of eigenerfden en vormden samen de marke. De marke regelt ook zaken als straatonderhoud in het dorp, oogstvolgorde en de markt. De marke heeft de wei- en hooilanden, de heidevelden, de bossen en het veen in 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, zand halen, vee laten grazen op de groenlanden en heide etc in de gemeenschappelijke marke gronden. De schaapskudde, die bestond uit de schapen van de afzonderlijke boeren, werd door de schaapsherder dagelijks naar en van de heidevelden gebracht. De niet-eigenerfden, waaronder keuters en knechten, hadden weinig te vertellen in de marke.

Onderzoek door vooral Spek heeft aangetoond dat dit zogenaamde ‘Drents model’ is gebaseerd op de situatie zoals de aanwezig was eind negentiende eeuw.[4] Hierbij veronderstelt het model dat de landschappelijke eenheden het esdorp, de es, het beekdal, de bossen en de heidevelden een functionele samenhang hadden en dat het landschap tussen de Volle Middeleeuwen en negentiende eeuw niet essentieel is veranderd. Volgens Spek is het Drentse esdorpenlandschap veel dynamischer en ruimtelijk gevarieerder dan in het model wordt verondersteld. Ieder landschappelijke eenheid van

[3] Reuvekamp, 2011, pag. 17.

[4] Spek, 2004, Het Drentse esdorpenlandschap.

Afb. 3.7 Chromotopografische kaart van de marke van Noord- en Zuidbarge rond 1900



rode stippellijn = markegrens

het esdorpenlandschap heeft een eigen dynamiek en is in een andere periode ontstaan en ontwikkeld. Ook (de historie van) het esdorpenlandschap van Zuidbarge is dynamischer en gevarieerder. In het navolgende zal kort worden ingegaan op ontwikkeling de verschillende landschappelijke eenheden rondom Zuidbarge tot de negentiende eeuw. In de eerste helft van de negentiende eeuw veranderde er veel. De marke, het dorpsgebied, transformeerde van deels privé maar grotendeels gemeenschappelijk bezit naar volledig privaat eigendom. Dit onder invloed van een Franse wet uit 1809, het Koninklijk Besluit uit 1837 en de markewet uit 1886 die geboden dat de gemeenschappelijke gronden dienden te worden verdeeld. Tegelijkertijd werden rond 1825 voor het eerst kadastrale kaarten ten behoeve van grondbelastingen geïntroduceerd. Dit betekent dat van Zuidbarge en omgeving rond 1832 voor het eerst kadastrale kaarten op schaal beschikbaar kwamen waarop de ruimtelijke structuur is verbeeld. De ruimtelijke structuur vanaf het begin van de negentiende eeuw zal dan ook in hoofdstuk vier uitgebreid aan bod komen.

Het esdorp en de marke

Zuidbarge vormde tezamen met het esdorp Noordbarge en de esgehuchten Den Oever en Angelslo de marke van Noord- en Zuidbarge (afb. 3.6). De marke van Noord- en Zuidbarge was in oppervlakte de grootste van Drenthe. De eigenerfden van de marke van Noord- en Zuidbarge hadden samen 25 waardelen. Niet alle eigenerfden hadden een vol waardeel. Zo had in 1654 niemand in Zuidbarge een vol waardeel en hadden veertien personen een gedeelte van een waardeel. In datzelfde jaar hadden in Noordbarge negen personen een vol waardeel of meer. Hier hadden twintig personen een waardeel variërend van een ¼ tot 1 ½ waardeel.[5] De eigenaren van Angelso hadden twee waardelen.[6] Het aantal waardelen van bewoners van Den Oever is niet bekend. In 1654 werd een vol waardeel geschat op 2000,- Carolusgulden.[7] Ten tijde van de scheiding en verdeling van het Barger-Westerveen in 1861 was een waardeel f 20.000,- waard.[8] Halverwege de negentiende eeuw was het bezit zodanig versnipperd dat een waardeel was onderverdeeld in 32 koeweiden. Dit betekent dat het totaal 800 koeweiden omvatte. Hierbij kon een eigenerfde ook slechts een gedeelte van een koeweide bezitten. Ook kon een groep, vaak familie, samen een aantal koeweiden hebben.

Zoals gezegd wordt naam Zuidbarge voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1362. In 1445 bestond het dorp uit 11 erven. Hoe Zuidbarge zich in de Middeleeuwen heeft ontwikkeld is niet bekend. Van belang voor de geschiedenis van Zuidbarge is dat de provincie Drenthe, Overijssel en de stad Groningen in 1024 (bevestigd in 1046) door koning Hendrik III als leengoed aan de bisschop van Utrecht werd gesteld. In de periode 1024 - 1528 bezat de bisschop als rijksvors dus ook wereldlijke macht. De bisschop leende vervolgens de landerijen en erven weer uit aan de lokale adel. In Zuidbarge waren twee erven leengoederen van de bisschop van Utrecht waren. Dit waren het Germingegoed en Steningegoed (afb. 3.9 op pag. 16). Het Germingegoed lag tussen de huidige Halvemaanweg twee en drie. In 1717 werd de nieuwe boerderij Halvemaanweg drie gebouwd. Deze werd Nijegarming genoemd en staat tot op de dag van vandaag nog op dezelfde plaats. Het Steningegoed lag aan de oostzijde van Zuidbarge. Waarschijnlijk hebben de hierna genoemde archeologische vondsten deel uitgemaakt van het Steningegoed. In 1985 werd tijdens werkzaamheden in de tuin van huis aan de Rietlandenstraat tien een keienconstructie aangetroffen.[9] Op basis van archeologisch onderzoek door de Stichting Archeologie en Monument bleek dat het een waterput was met een buitendiameter van 3,5 m, met een zwartgekleurde kern van 1,2 m (afb. 3.8). De put was geheel opgebouwd uit op elkaar gestapelde veldkeien met een diepte van 4,5 m. Op de bodem van de put werden restanten inheems aardewerk (kogelpotaardewerk), steelpannen, een weefgewicht, een ploegschaar en enkele brokstukken van een maalsteen. Op visvangst uit het Bargermeer wees een opgerold stukje lood dat vermoedelijk als netverzwaring heeft gediend. Op basis van vooral het gevonden aardewerk dateert de put waarschijnlijk uit de elfde of twaalfde eeuw. Naast deze put van veldkeien werd nog een put gemaakt van hout gevonden.

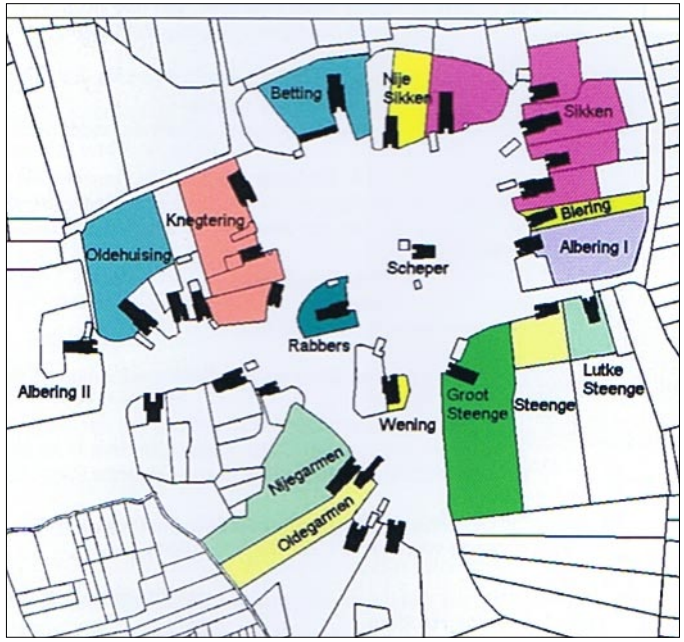


Afb. 3.8 Veldkeienput gevonden aan de Rietlandenstraat 10.

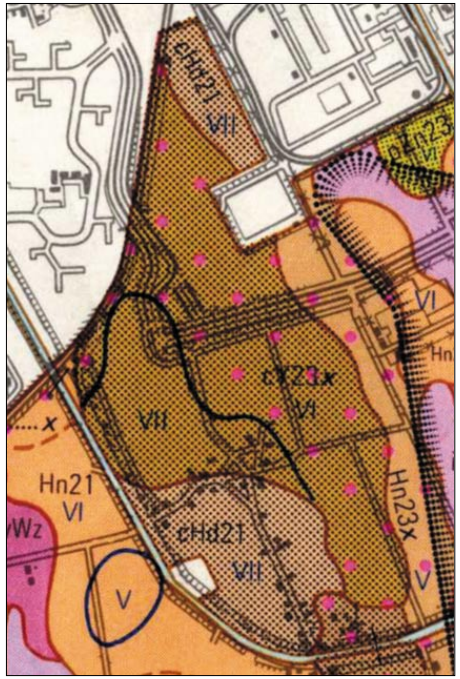
Behalve deze twee putten werd ook een keienconstructie opgegraven die de fundering bleek van een zogenoemde spieker. Een spieker is een losstaande graanopslagplaats uit de Middeleeuwen. Hoewel de bisschop van Utrecht omstreeks 1528 al zijn bezittingen moest afstaan aan de wereldlijke macht, wordt pas in 1795 met de komst van de

[5] www.historisch-emmen.nl/historie/his1650.htm. Deze website is inmiddels opgeheven.

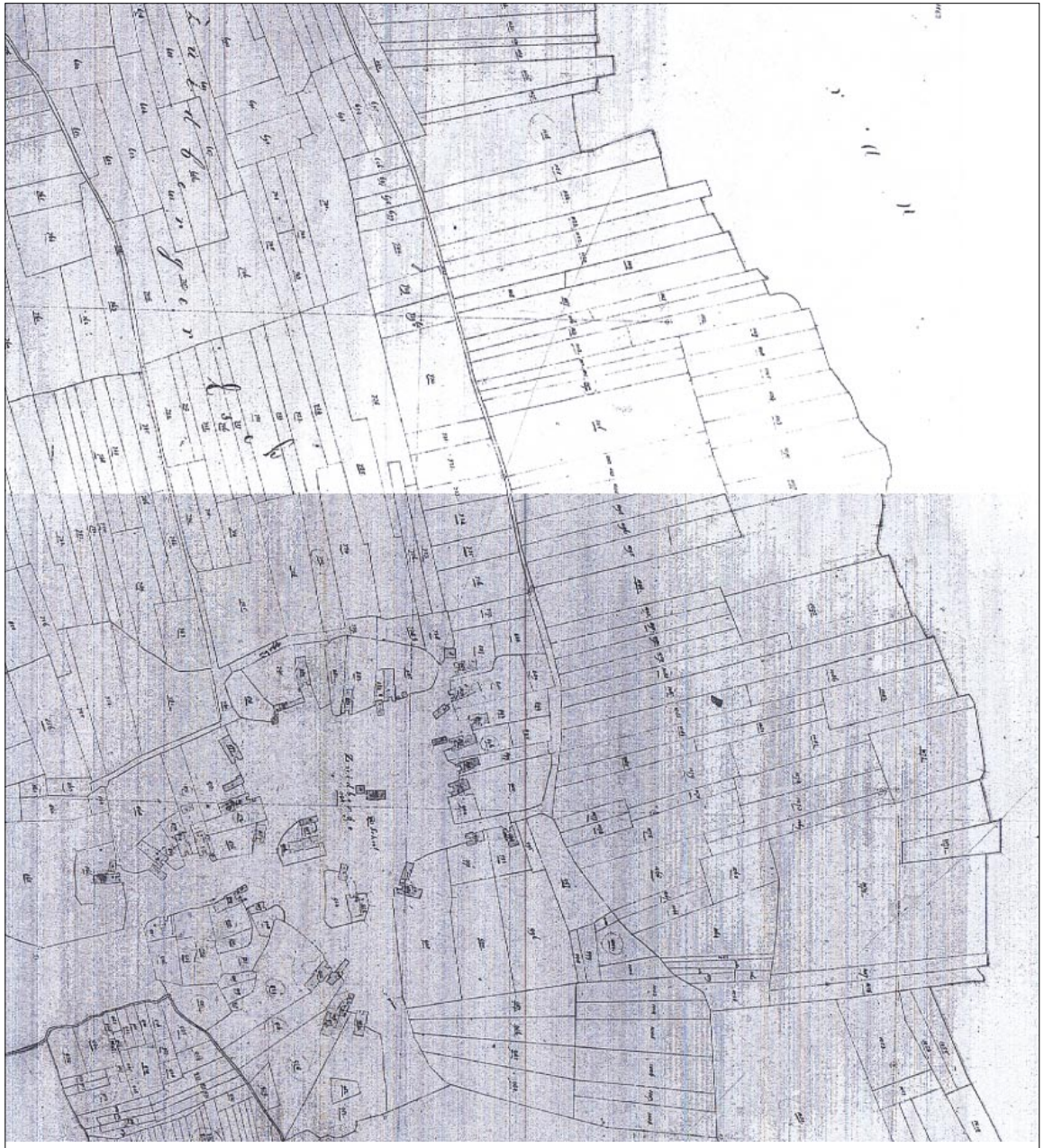
[6] Zie voor een uitgebreide analyse van Angelslo; Withaar 2008.
[7] Garming in NDVA, 1955, pag. 163.
[8] Drents Archief, toegang 0574, inventarisnummer 10, pag. 9.
[9] Reuvekamp, 2011, pag. 25 en 26.



Afb. 3.9 boven: Erfnamen uit 1807 geprojecteerd op de kadastrale kaart van 1832.



Afb. 3.11 de verschillende podzolgronden op de es van Zuidbarge.



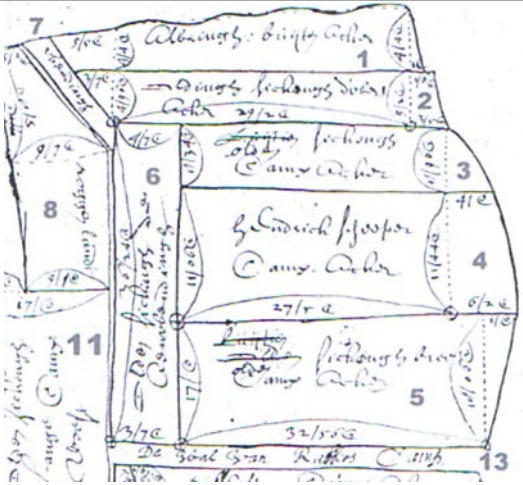
Afb. 3.10 Verkavelingsstructuur in 1832 in het dorp zelf en de es ten oosten en noorden van het dorp.

Fransen alle bezittingen aan de boeren verkocht. De voor het hele land geldende staatsregeling van 1798 artikel 25 schreef voor: "*Alle Regten of Verpligtingen, hoe ook genoemd, uit het Leenstelsel of Leenregt afkomstig, worden, met alle gevolgen van dien, als strijdig met der Burgeren gelijkheid en vrijheid voor altijd vervallen verklaard*".[10]
Naast de twee leengoederen zijn ook vier erven in eigendom geweest van het Klooster Ter Apel. Rond 1500 werden namelijk vier erven die in die tijd vervallen of ongebruikt (woest) waren, verkocht aan het Klooster Ter Apel. In die tijd had de bevolking erg te leiden onder de lasten van oorlogen en plunderingen en roof van rondtrekkende krijgsbenden. Mogelijk was er nog een vijfdeerf in het bezit van het klooster omdat Wrensinge of Weninge in de archieven van het klooster wordt vermeld.[11] In 1598 zijn de erven van het klooster door Stadhouder Willem Lodewijk geconfisceerd en aan de wereldlijke machthebbers overgedragen. De bezittingen van het Klooster Ter Apel werden voor 50% aan de Landschap Drenthe en voor 50% aan de stad Groningen toebedeeld. In 1645 zijn Lambert Bettinge, Jan Bleeringe, Harmen Olden Sickinge en Steven Knegtering meiers (pachters) van het klooster (afb. 3.7). Tot 1677 zijn de erven in gemeenschappelijk bezit van Drenthe en Groningen. In dat jaar worden de erven daadwerkelijk verdeeld onder beide partijen en worden de erven Betting, Knegtering, Oldenhuising en Rabbers eigendom van Drenthe. In 1750 worden deze erven aan de bewoners onder beklemming verkocht. Dit betekent dat het recht op erfpacht werd verkocht. Pas in 1807 worden deze beklemmingen afgekocht en zijn de erven niet meer belast.
De conclusie is dat begin negentiende eeuw er geen leengoederen of erven van het klooster/Drenthe in Zuidbarge meer waren.

De es
Zuidbarge beschikte over een deel van de es, het akkercomplex, gelegen tussen het dorp en Noordbarge. De kadastrale kaart van 1832 noemt het gehele akkercomplex tussen de dorpen Noord- en Zuidbarge '*Noord- en Zuidbarger esch*'. In tegenstelling tot de heidegronden en het veen die in gemeenschappelijk bezit waren, zijn de akkers op de es in privaat eigendom. Essen bestonden uit zodanig smalle en kleine perceeltjes dat deze door cartografen moeilijk in kaart konden worden gebracht. Reden waarom essen op topografische kaart als één geheel (wit) worden weergegeven (afb. 3.7). De verkavelingstructuur van essen is alleen te zien op grondschattingkaarten uit 1630 of op kadastrale kaarten die vanaf rond 1830 zijn gemaakt.

Essen kunnen een hogere ligging hebben door de aardkundige ondergrond, bijvoorbeeld door een hogere ligging ten opzichte van een aanpalend lager gelegen beekdal. Daarnaast kan een hogere ligging ook zijn ontstaan door menselijk ingrijpen. Door het, soms eeuwenlang, opwerpen van mest is de karakteristieke bolling van de es ontstaan. De bouwlanden werden bemest met schapenmest en, vooral vanaf de 2e helft van de17e eeuw, mest vermengd met heiplaggen verkregen uit de zogenaamde potstal. De schapen werden geweid op de heide. Om voldoende mest te verkrijgen voor de es was een areaal heide nodig in een verhouding 1 : 7 tot 1 : 10. Dit betekent dat voor 1 hectare es 7 a 10 hectare heide noodzakelijk was voor plaggen en beweiding van de schapen. Afhankelijk van de dikte van het humushoudende bovendek kent de bodemkaart verschillende 'esgronden'. Gronden met een meer dan 50cm dik humushoudend dek, de zogenaamde enkeerdgronden, zijn in de gemeente Emmen niet aanwezig. De esgronden van Noord- en Zuidbarge zijn zogenaamde loopodzolgronden (code cY23x op de kaart) of kamppodzolgronden (cHd21) beide met een matig dik humushoudend dek tussen de 30 – 50cm (afb. 3.8).[12]

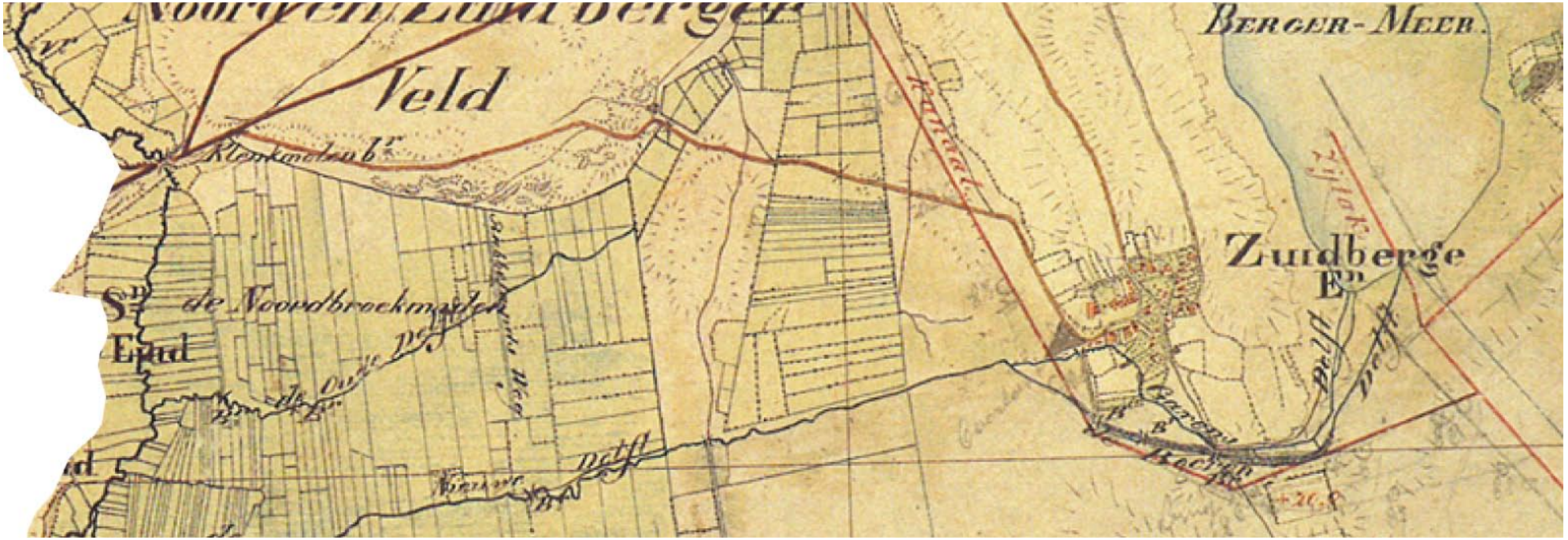
Technische verbeteringen hebben tot uitbreiding van de esgronden en veranderende wijze van verkaveling geleid. Hierbij is vooral de keerploeg, die in de loop van de Middeleeuwen het eergetouw verving, van belang. De keerploeg keerde en verkruimelde de bodem waardoor boeren ook hoger gelegen gronden konden ontginnen. Omdat de keerploeg zwaarder was en daarmee lastig was te draaien ontstond zo een langgerekte smalle verkaveling. Op de kopse kant van de percelen keerde men de ploeg. Dergelijke percelen hebben vaak de veldnaam 'wending' (afb. 3. 12).

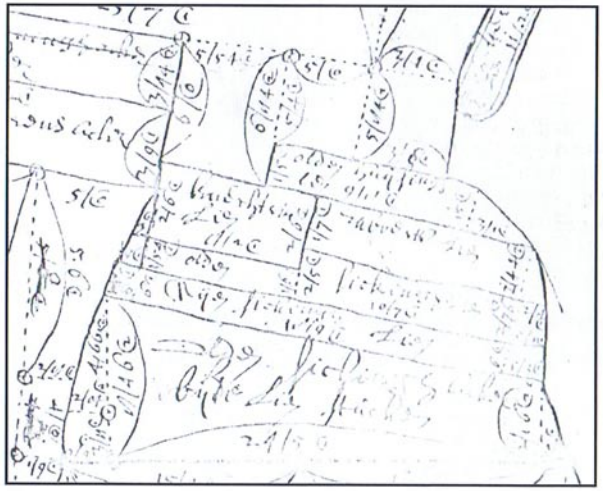


Afb. 3.12 Grondschattingkaart uit 1630. De akkers met de nummers 6 en 7 hebben de veldnaam aanwendinge en wendinge.

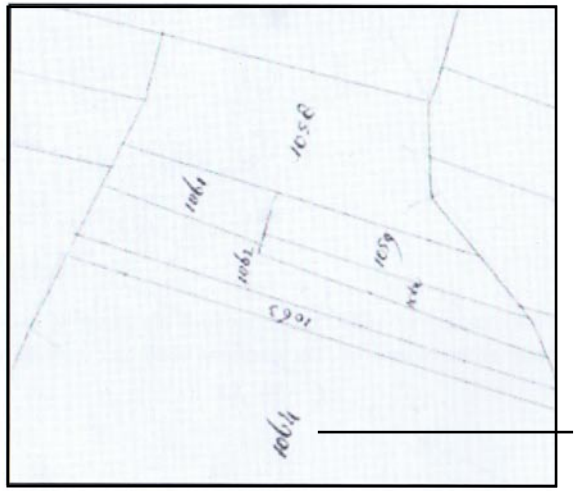
De strookverkaveling wijkt af van de ronde en vierkante akkers uit eerdere periodes. De kadastrale kaarten uit 1832 en 1880 geven het verschil vaak

[10] Reuvekamp, 2011, pag. 22.
[11] Reuverkamp, 2011, pag. 28.
[12] De verschillen tussen deze drie podzolgronden zijn gebaseerd op verschillen in de aard van de humus en/of hydromorfe kenmerken.





Olde huijsinge Lien
Knegteringe Lien | Rabbers Lien
Olde Sickinge Lien
Nije Sickinge Lien
Olde Sickinge bij de Lien stucken



1058 Lucas & Jan Rabbers
1061 Frederik Knegtering | 1059 Willem Huizing
1062 Jan Sikken | 1060 Jan Lammerts Blering
1063 Wed Hendrik Sikken
1064 Klaas Olde Sikken

Afb. 3.13 Boven: De groenlanden met de Oude en Nieuwe Delft ten westen van Zuidbarge rond 1850. Het Oraanjekanaal staat als rode lijn ingetekend op de kaart maar was nog niet aangelegd. Het Bergermeer is nog aanwezig. Houtwallen zijn de lijnen met puntjes op de kaart.

nummers = kadastraal perceelnummers

Afb. 3.14 Vergelijking percelen en eigenaren tussen 1630 (links) en 1832 (rechts).

goed weer tussen de rechthoekige percelen direct grenzend aan de boerderijen en het dorp en de langwerpige smalle stroken op de es (afb. 3.10).

Wanneer echter de grondschattingskaart uit 1630 van een gedeelte van de es wordt vergeleken met de kadastrale kaart uit 1832 dan is in deze periode weinig veranderd aan zowel de percelen als de eigenaren (afb. 3.11). De vorm van de percelen uit 1630 is op de kaart van 1832 nog herkenbaar. Ook zijn de percelen in 1832 nog voornamelijk in handen van dezelfde families.[13] Op basis van de veldnamen 'aanwendinge' en 'wendinge' kan de conclusie worden getrokken dat deze akkers na het in gebruik nemen van de keerploeg zijn ontstaan.
De conclusie is dan ook de uitbreiding van de esgronden bij Zuidbarge al in de periode vóór 1630 heeft plaats gevonden.

De groenlanden
In tegenstelling tot het 'Drents model' waarin de groenlanden vanaf de Middeleeuwen bestaan uit verkavelde wei- en hooilanden waren de groenlanden van de meeste Drentse dorpen en ook die van Zuidbarge in de Middeleeuwen nog gemeenschappelijk bezit en niet verkaveld. Ze werden in de Middeleeuwen namelijk begraasd door dorpskudden en bestonden afwisselend uit graslanden, struwelen en bos. Wel werd actief ingegrepen in de waterhuishouding bijvoorbeeld om de hooilanden met het mineraalrijke water te bevloeien. Het merendeel van de groenlanden zijn in de de eerste helft van de zeventiende eeuw gescheiden en verdeeld onder de markegenoten. De verkaveling en houtwallen zoals bekend op topografische kaarten zijn dan ook nadien ontstaan (afb. 3.13).
De groenlanden van de marke van Noord- en Zuidbarge lagen oorspronkelijk zowel ten westen van het dorp bij de Oude en de Nieuwe Delft en de Slenerstroom als ten oosten langs het veenbeekje De Runde. De Nieuwe Delft zorgde via de Garrink (of Garming) Delft en Boeren Delft voor de afwatering van het Barger-Meer. De Garrink Delft liep ten zuiden van de huidige Rietlandenstraat.
De Runde, die zijn oorsprong had in het Zwarte meer, werden de weidegronden gemeenschappelijk gebruikt met Duitse boeren (compascuum).
De natte omstandigheden in alle groenlanden leidde tot een zeer smalle strookverkaveling om zo het water voldoende te kunnen afvoeren. De natste delen van de groenlanden kenden geen houtwallen. Hiervoor was het gewoon te nat. Deze waren in gebruik als hooiland. Alleen op de wat drogere, hogere, gronden waren houtwallen als veekering geplant. Hier graasde ook het vee.

In de zeventiende eeuw werd ook de veeteelt belangrijker dan voorheen. Uit de grondschattingsregisters van 1630 kan een groot tekort aan groenlanden worden afgeleid.[14] In de marke van Noord- en Zuidbarge werd het beste groenland, het stroonland, namelijk getaxeerd op 330 Carolusguldens per hectare, terwijl het bouwland op de es slechts 147 Carolusgulden per hectare waard was. Het beste groenland lag aan de bovenloop van de Slenerstroom, waar de winterse overstromingen voor een natuurlijke bemesting zorgden. Het overgangsgebied tussen stroomland en de hoger gelegen heidevelden overstroomde niet en was dus minder waard.

Het areaal groenland werd rond 1853 sterk uitgebreid nadat het Barger-Meer ten tijde van de aanleg van het Oranjekanaal en de verveningen rond 1853 werd drooggelegd. Na de drooglegging werd dit gebied in eerste instantie ook in gebruik genomen als weiland. tegenwoordig is het een bedrijfsterrein.

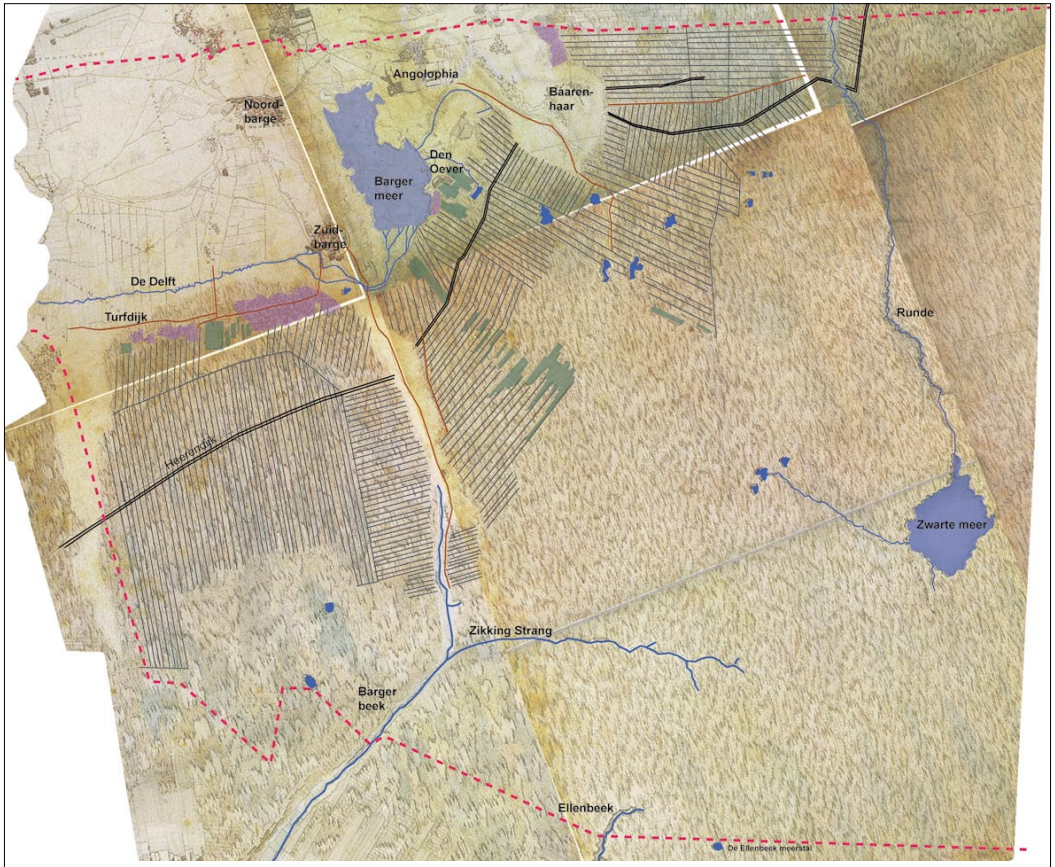
De conclusie is dat de op de kaart van 1900 weergegeven verkavelde hooi- en weilanden dus niet uit de begintijd van het esdorp, de Middeleeuwen, stammen maar pas in de eerste helft van de zeventiende eeuw zijn ontstaan. De weidegronden op het voormalige Bargermeer zijn zelfs pas in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan.

De woeste gronden; heide, bos en veen
In tegenstelling tot veel andere Drentse esdorpen, en het model, had de marke van Noord- en Zuidbarge een relatief beperkt areaal heide (zie kaart op pag. 14). Ten westen van het dorp lag een heidegebied, *Noord- en Zuidbarger veld* genoemd. Daarnaast lag het *Oosterveld* bij Angelslo en Den Oever.
Vanaf 1900 is begonnen met het ontginnen van de heidevelden tot bouw- of weiland en (productie)bos. Zo is in het kader van de werkverschaffing in de jaren dertig van de vorige eeuw het Noordbargerbos op het voormalige heideveld ontstaan. Het gebied bij Den Oever en Angelslo is via bouwland getransformeerd naar voornamelijk bedrijfsterrein, stadwijk en het dorp Barger-Oosterveld

Het veengebied maakte het grootste deel uit van de marke van Noord- en Zuidbarge. Vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw tot het begin van de twintigste eeuw werd het hoogveen van de marke gebruikt voor de boekweitteelt. Hierbij werden greppels gegraven op het veen en werd vervolgens het veen verbrand om zo mineralen vrij te laten komen voor de boekweitteelt. De Hottinger-atlas uit 1774 – 1794 geeft de gegraven greppels goed weer op de kaart (afb. 3.15 op pag. 20). Met het droger worden van het veen nam na 1880 de roggeteelt op het veen sterk toe.
Rond 1845 nam de belangstelling voor het ontsluiten van deze uitgestrekte venen richting afzetmarkten toe. In 1850 verkreeg Van Holthe tot Echten c.s.

[13] Zie voor een vergelijking van de gehele es: Reuvekamp, 2011, pag. 36 – 43.

[14] Gerding e.a., 1989, pag. 46.

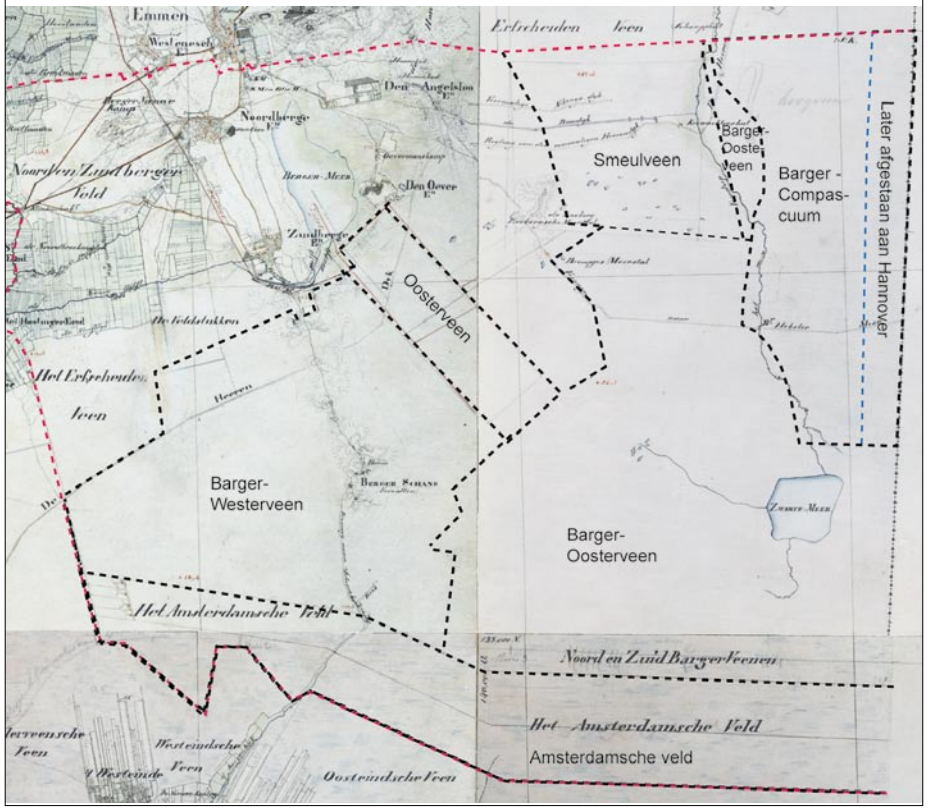


Afb. 3.15 Hottinger atlas rond 1790

- Verkavelingsstructuur
- Akkers met vergelijkbare verkavelingsstructuur als op essen
- Veenputten
- Leidijken
- Veenwegen

Rode stippellijn = grens marke Noord- en Zuidbarge

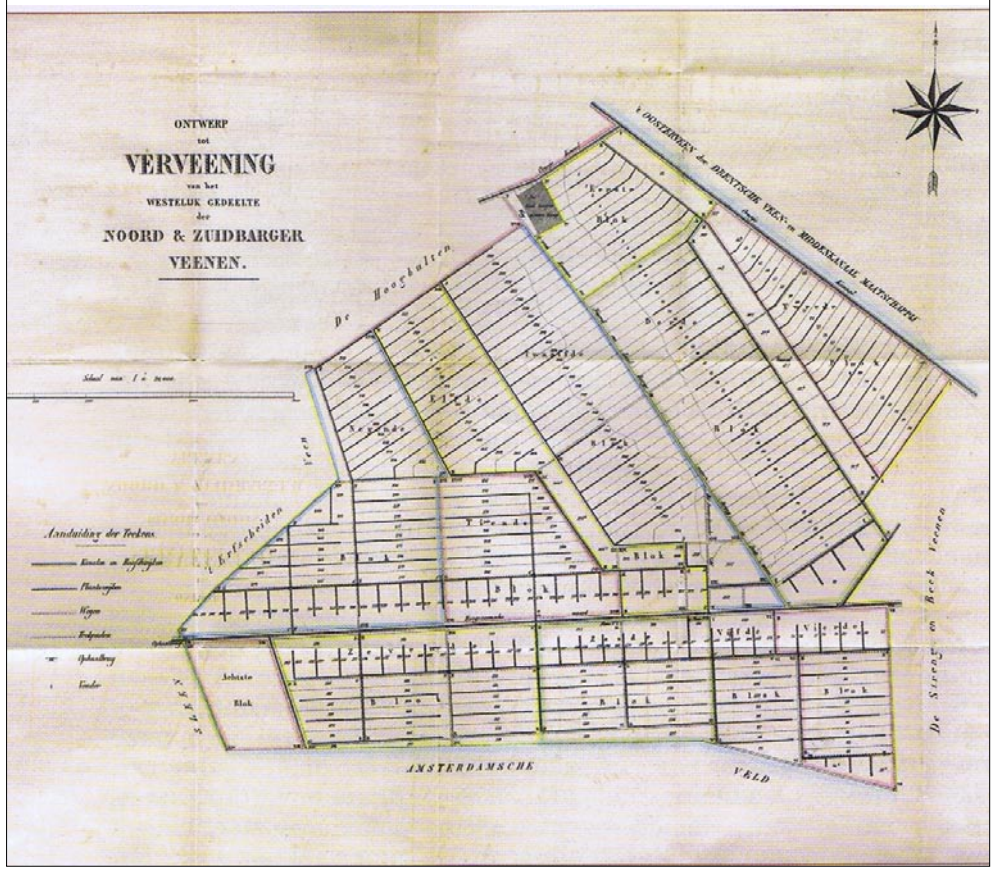
Afb. 3.16 De grenzen en namen van de verschillende veenkoloniën geprojecteerd op de Topografische Militaire Kaart uit 1850.



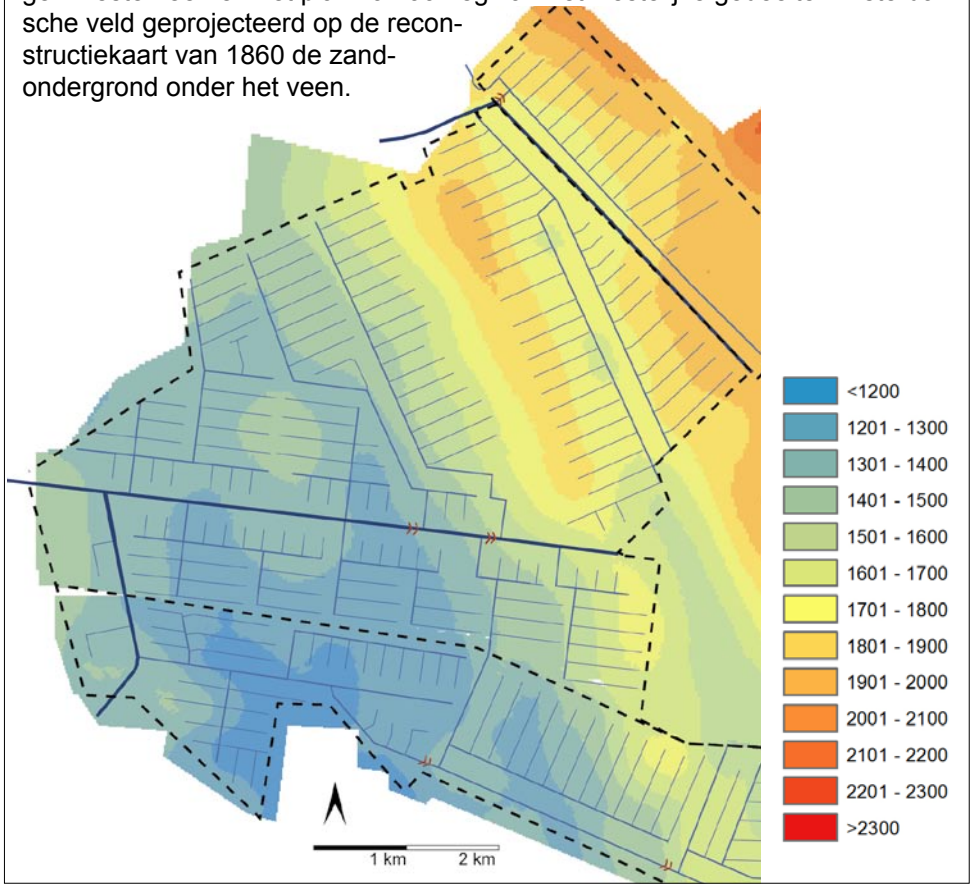
een concessie voor de aanleg van een kanaal, de Verlengde Hoogeveensche Vaart, richting de Bargervenen. Zij richtten de Drentsche Kanaal Maatschappij (DKM) op. De markegenoten sloten in 1851 een overeenkomst met de DKM over het graven het de Verlengde Hoogeveensche Vaart in hun venen.[15] Een tweede groep rondom Jasper Klijn c.s. vroeg en verkreeg in 1852 een concessie voor het graven van wat later het Oranjekanaal zou heten. Zij richtten de Drentsche Veen- en Middenkanaal Maatschappij (DVMKM) op.

Klijn c.s. hadden van de markegenoten ook twee veengebieden gekocht, namelijk het Smeulveen van 972 hectare en het Oosterveen van 528 hectare (afb. 3.16). De in totaal 1500 hectare in de marke van Noord- en Zuidbarge hadden ze voor slechts f 30,- per hectare gekocht omdat de marke een groot belang had bij een kanaal naar haar venen ten oosten van de Hondsrug. Doel van de initiatiefnemers was de venen later tegen een hogere prijs te verkopen of, indien nodig, voor eigen rekening te exploiteren.[16]
Op het moment dat vaststond dat de Bargervenen

Afb. 3.17 Voorbeeld van kaart behorend bij het Ontwerp tot vervening, ook Plan van (veen)aanleg genoemd. Hier de kaart van het Barger-Westerveen



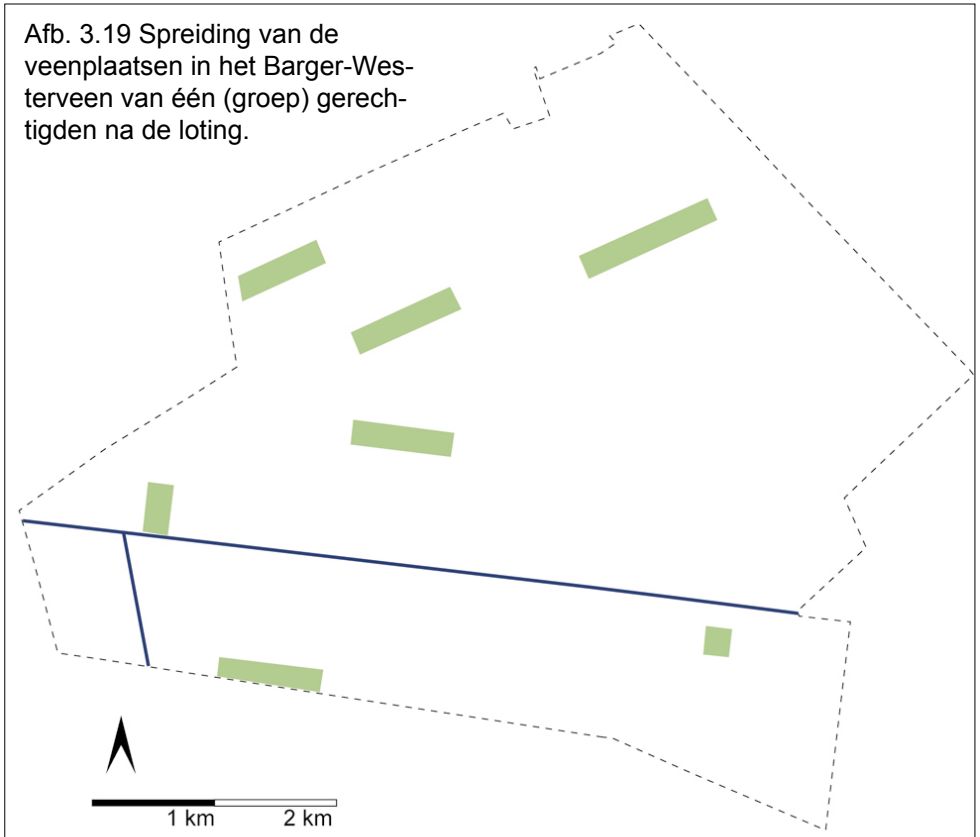
Afb. 3.18 De afwateringsstructuur uit het Ontwerp tot verveening van het Barger-Westerveen en het plan van aanleg van het westelijke gedeelte Amsterdamsche veld geprojecteerd op de reconstructiekaart van 1860 de zandondergrond onder het veen.



[15] Zie voor een uitgebreide beschrijving van de gang van zaken rondom de kanaalaanleg en vervening: Scholtens, 2017.

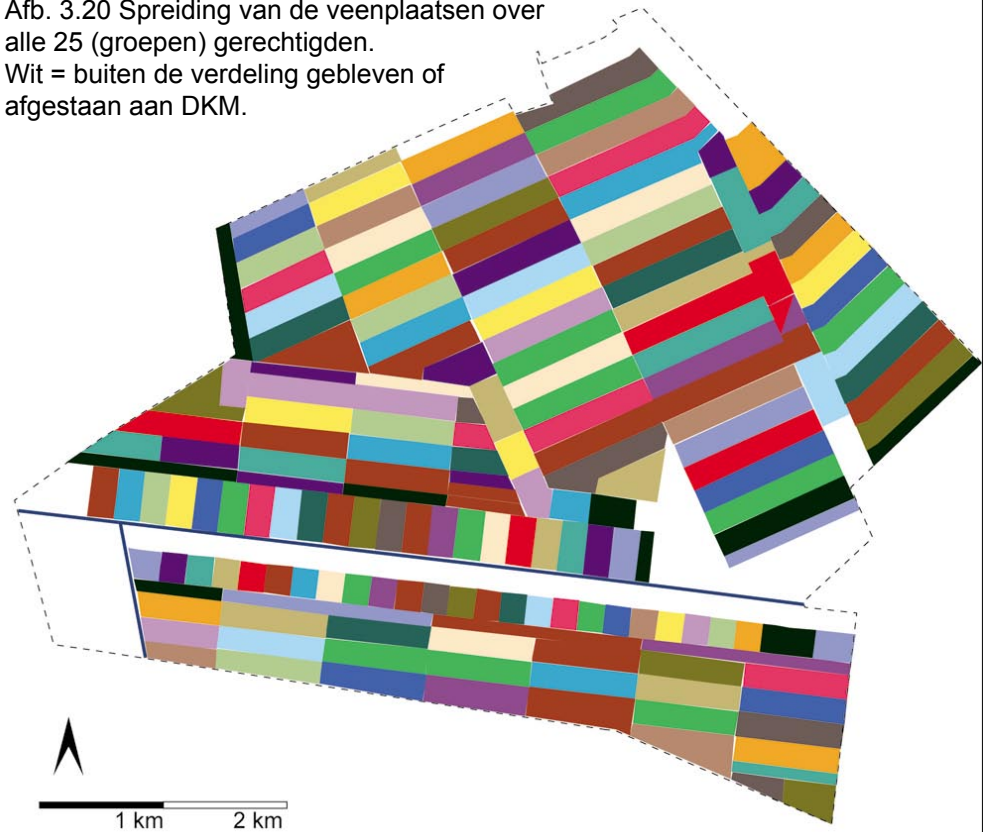
[16] Drents Archief: toegang 0208, Archief Jasper Klijn en Compagnie, Inventarisnummer 6, Plan tot oprighting.

Afb. 3.19 Spreiding van de veenplaatsen in het Barger-Westerveen van één (groep) gerechtigden na de loting.



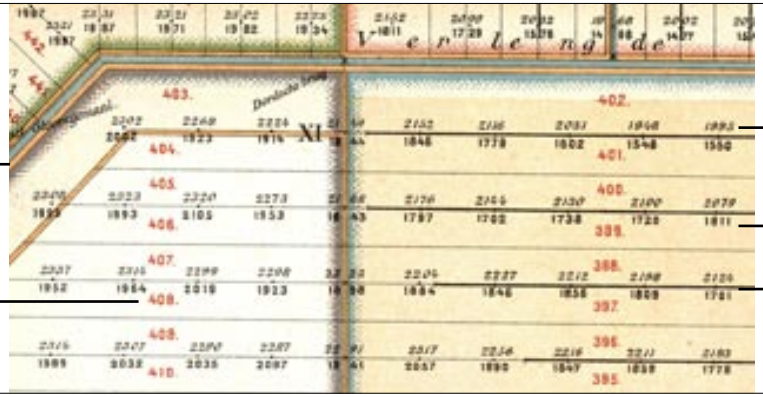
Blauwe lijn = Kanaallijn van Verlengde Hoogeveensche Vaart en Zijtak.
Stippellijn = grens veenkolonie Barger-Westerveen.

Afb. 3.20 Spreiding van de veenplaatsen over alle 25 (groepen) gerechtigden.
Wit = buiten de verdeling gebleven of afgestaan aan DKM.



Iedere (groep) gerechtigden heeft een andere kleur. Indien een gerechtigde meer waardelen had, heeft deze dezelfde kleur gekregen

Afb. 3.21 Detail van een waterpassing- en veenboringenkaart zoals die werden gemaakt ten behoeve van het plan van aanleg.



Blauwe lijn = Verlengde Hoogeveensche Vaart

Rood getal = Veenplaats-nummer.

Bovenste schuine getal = hoogte van het veenoppervlak in cm +AP

Onderste rechte getal = hoogte van de zandondergrond in cm +AP

Dikke zwarte lijn = de geplande wijken (brede sloten).

zouden worden ontsloten door middel van de verschillende kanalen koos de marke voor twee strategieën, namelijk veen verkopen en veen verdelen onder de markegenoten.[17]

De eerste strategie bestond uit de verkoop van grote stukken ongescheiden veen. De opbrengst werd dan naar rato verdeeld onder de gerechtigde markegenoten. Deze strategie is toegepast bij het Amsterdamsche Veld, de eerder genoemde combinatie Oosterveen/Smeulveen en het Barger-Compascuum. Deze verkochte gebieden kwamen wat betreft de organisatie van de vervening dus ook los te staan van de marke. Dit betekent dat de nieuwe eigenaren zelf een plan van veenaanleg maakten en de uitvoering van de vervening regelden. Zowel het Amsterdamsche Veld als het Smeulveen zijn later doorverkocht aan respectievelijk Griendtsveen Moss Litter Compagny en de firma W.A. Scholten. Deze bedrijven hebben uiteindelijk de vervening uitgevoerd.

De tweede strategie is voor het merendeel van de venen toegepast (afb. 3.16). In twee stappen is eerst het Barger-Westerveen in 1861 en vervolgens het Barger-Oosterveen in 1867 onder de gerechtigde markegenoten verdeeld. Dit ging altijd samen met het maken van een Ontwerp tot vervening, ook Plan van (veen)aanleg genoemd.[18] Voordat het plan van aanleg werd gemaakt, vonden in het veld waterpassingen en veenboringen plaats die op werden weergegeven (afb. 3.21). Bij deze metingen werd zowel de hoogte van het veenoppervlak als de hoogte van de zandondergrond (Pleistoceen reliëf) in kaart gebracht. Vooral de zandondergrond was van belang omdat deze in de reliëfrijke Bargervenen bepalend was voor het ontwerp van de afwateringsstructuur (afb. 3.19).

Onderdeel van het plan van aanleg was ook het bepalen van de ligging van de veenplaatsen. Bij de verdeling kregen de gerechtigden door loting namelijk een bepaald aantal veenplaatsen toegewezen.

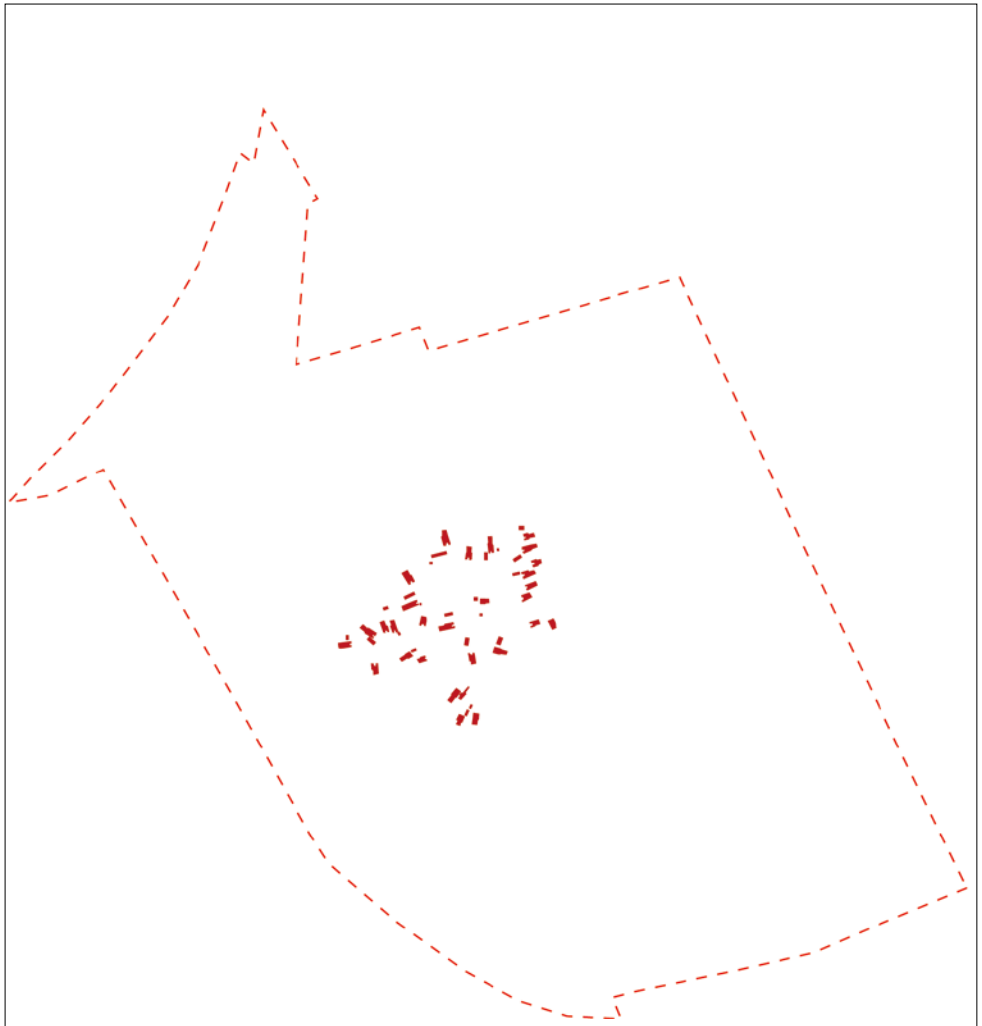
De scheiding en verdeling van het Barger-Westerveen vond plaats op 26 mei 1861 en bestond uit een aantal stappen.[19] De eerste stap was de vaststelling van wie de gerechtigde markegenoten waren en wat de omvang was van hun eigendomsrechten uitgedrukt in koeweiden. In 1861 waren er maar liefst 241 personen gerechtigd. Door vererving etc. was de marke in de loop der eeuwen dus erg versnipperd geraakt. Daarom werden de gerechtigden samengevoegd tot een groep met totaal 32 koeweiden ofwel één waardeel. Zo werden alle gerechtigden van de 800 koeweides samengevoegd tot 25 groepen. Iedere groep vertegenwoordigde dus één waardeel.
In de volgende stap werd het hele veengebied opgesplitst in 25 groepen veenpercelen, 'loten' genoemd.[20] Uitgangspunt hierbij was dat ieder lot een gelijke economische waarde had. Daarom lagen de veenplaatsen ook verspreid in het gebied. De groepen veenpercelen werden verloot onder de 25 groepen gerechtigden. Na de verloting kon iedere markegenoot beslissen over de eigen veenplaatsen. Het aantal eigendomsoverdrachten was na de verdeling en tijdens de vervening groot.

Omdat de vervening volgens een plan van aanleg plaats vond en er veen- of waterschappen werden opgericht voor de controle op de uitvoering hadden deze eigendomsoverdrachten weinig invloed op de uiteindelijke inrichting van de veenkoloniën. Al met al is in de tweede helft van de negentiende maar vooral de eerste helft van de twintigste eeuw het veenkoloniale landschap in het gebied van de voormalige marke van Noord- en Zuidbarge planmatig ontstaan.

Conclusie
Zuidbarge en omgeving kent een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Restanten van voorlopers van het esdorpenlandschap zoals hunebedden, grafheuvels en urnenvelden zijn dan ook in de omgeving van het dorp gevonden. Het dorp en de akkercomplexen (essen) zijn op hun huidige plaats vermoedelijk in de Vroege Middeleeuwen ontstaan en in de loop der eeuwen steeds verder uitgebreid. De gemeenschappelijke gronden van de marke (dorpsgebied) zijn in verschillende fases geprivatiseerd en ontgonnen. De wei- en hooilanden al in de zeventiende eeuw, de heide en het veen in de negentiende en twintigste eeuw. Hierdoor is een bijzonder gelaagd landschap ontstaan met karakteristieken uit veel verschillende periodes. Na WO II is vooral door de stadsuitbreidingen het landschap verder veranderd.

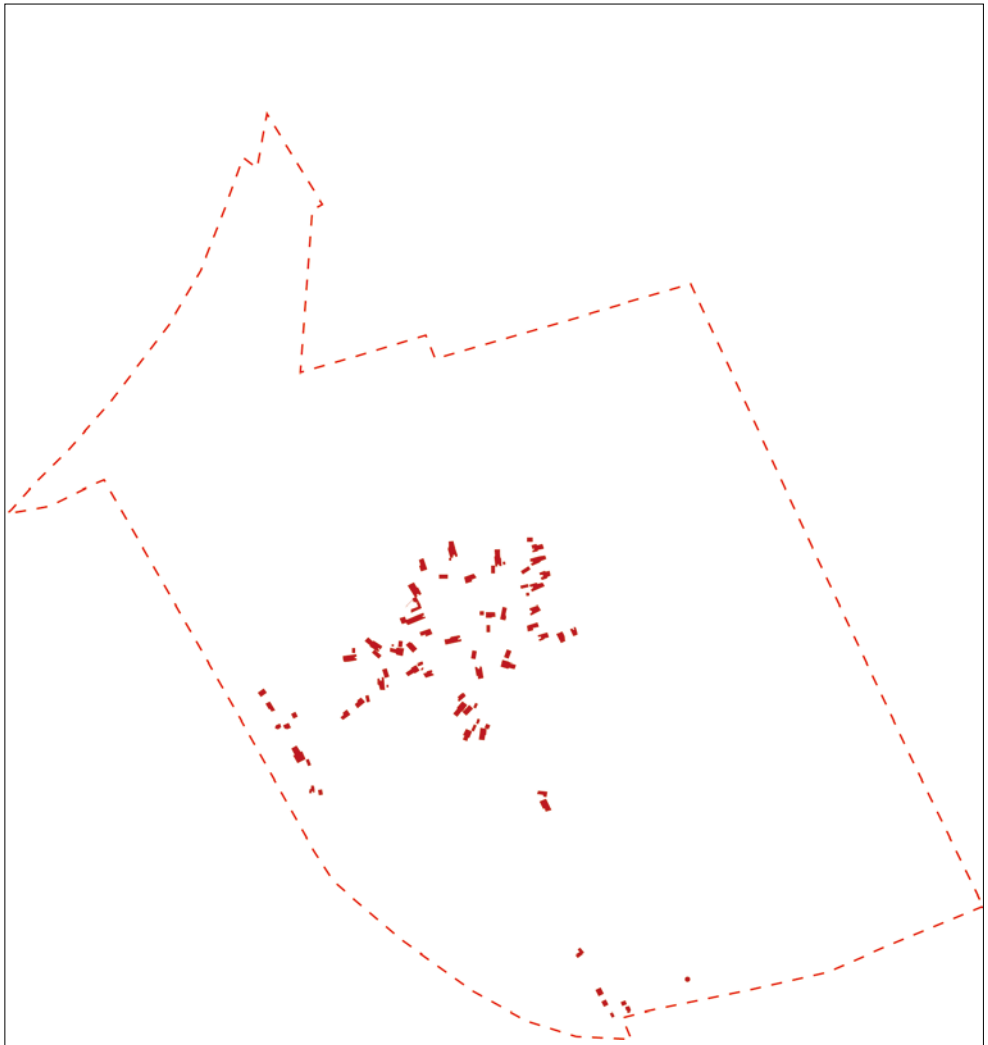
[17] Zie voor een uitgebreide beschrijving van de gang van zaken rondom de verkoop en verdeling: Scholtens, 2017
[18] Om een cncessie voor vervening te krijgen was het maken van een plan van aanleg wettelijk vereist. Dat gold dus ook voor de verkochte venen

[19] Drents Archief: toegang 0574, Marke van Noord- en Zuidbarge, inventarisnummer nr. 10, Akte van scheiding van het westelijke gedeelte der veenmarkte van Noord- en Zuidbarge en een gedeelte van het Oosterveen dier markte.
[20] De verdeling bestond dus uit een verdeling van veenplaatsen. Reden waarom de verdeling ook gepaard ging met een plan van aanleg.



Afb. 4.1 De bebouwingsstructuur volgens de kadastrale kaart van 1832.

Rode stippellijn = globale grens plangebied.



Afb. 4.2 De bebouwingsstructuur volgens de kadastrale kaart van 1880.

Rode stippellijn = globale grens plangebied.

4. De ruimtelijke structuur van Zuidbarge

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Zuidbarge geanalyseerd vanaf het begin van de negentiende eeuw, het moment waarop de eerste kadastrale kaarten zijn gemaakt. De ruimtelijke karakteristieken worden eerst apart beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende aspecten van de historische ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur van Zuidbarge. Vervolgens wordt totaalbeeld gegeven waarbij de samenhang tussen de verschillende karakteristieken wordt geschetst en conclusies worden getrokken ten aanzien van het huidige ruimtelijke beeld. Uiteindelijk worden een aantal ruimtelijke voorwaarden geformuleerd.

De volgende ruimtelijke karakteristieken komen aan bod:
Bebouwingstructuur
Wegenstructuur
Verkavelingstructuur
Groenstructuur
Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

4.1 De bebouwingstructuur
Karakteristiek voor esdorpen zoals Zuidbarge is de losse bebouwingstructuur met kleine en grote open ruimten zoals brinken, erven en/of weilandjes tussen de bebouwing. Rond 1832 was is sprake van verspringende rooilijnen en een grote variatie in positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en in nokrichtingen (afb. 4.1). Het lijkt wel of de gebouwen achterloos over het terrein zijn gestrooid. Ook waren de gebouwen, veelal boerderijen met schuren, relatief groot van omvang. Het waren en zijn nog steeds meestal rietgedekte (oorspronkelijk stro) hallehuis boerderijen. Dergelijke hallehuizen worden ook wel Saksische boerderijen genoemd.

Tegenwoordig kent Zuidbarge ook enkele jongere, uit de twintigste eeuw, boerderijen. Dit zijn geen Saksische boerderijen.

De eerste kadastrale kaart van Zuidbarge uit 1832 geeft een goed beeld van het losse karakter van de bebouwing. Dit 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 wegenpatroon te herkennen. Karakteristiek voor Zuidbarge is dat midden in het dorp er één grote brinkachtige ruimte was. De kadastrale kaart van 1832 laat zien dat Zuidbarge in die tijd ook al een school kende. Deze lag midden in het dorp op een grote brinkachtige ruimte. Tegenwoordig is dit het perceel waarop de monumentale boerderij Zuidbargerstraat nummer 27. Rondom de brinkachtige ruimte waren de meeste boerderijen gesitueerd. De volksspreuk ‘*Zuudbarge ligt in het ronde/Twaalf hoeze en dartien honde”* verwijst naar deze losse ronde structuur. Het verhaal wil dat de dertiende hond die van de scheper was. Op de kadastrale kaart uit 1832 is geen bebouwing ten westen van het dorp weergegeven. Dit (lege) gebied is namelijk onderdeel een ander kaartblad. Evenals bij Noordbarge zijn de kaartbladen uit 1832 van de directe omgeving van het Oranjekanaal vernietigd nadat ze na de aanleg waren hermeten en veranderd. Omdat het bouwjaar van de huidige bebouwing bekend is en allen na 1832 zijn gebouwd, is het aannemelijk dat in 1832 er geen bebouwing stond. Zo is de rijksmonumentale boerderij en houten schuur Rietlandenstraat 26 gebouwd in 1865. Bijzonder detail is dat het erf van deze boerderij met keienbestrating en boomgaard met oude rassen ook als ensemble een beschermd monument is (foto 4.1). Volgens de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is het boerenerf met boomgaard, boerentuin en ganzenweide van algemeen belang vanwege:
-voor de geschiedenis van het drentse boerenerf
-wegens de samenstelling en inrichting
-als functioneel onderdeel van een traditioneel drents boerderijcomplex.
-als visueel en landschappelijk samenbindende factor
-wegens markante ligging aan het Oranjekanaal.



Foto 4.1 Oude boomgaard als onderdeel beschermd boerenerf.

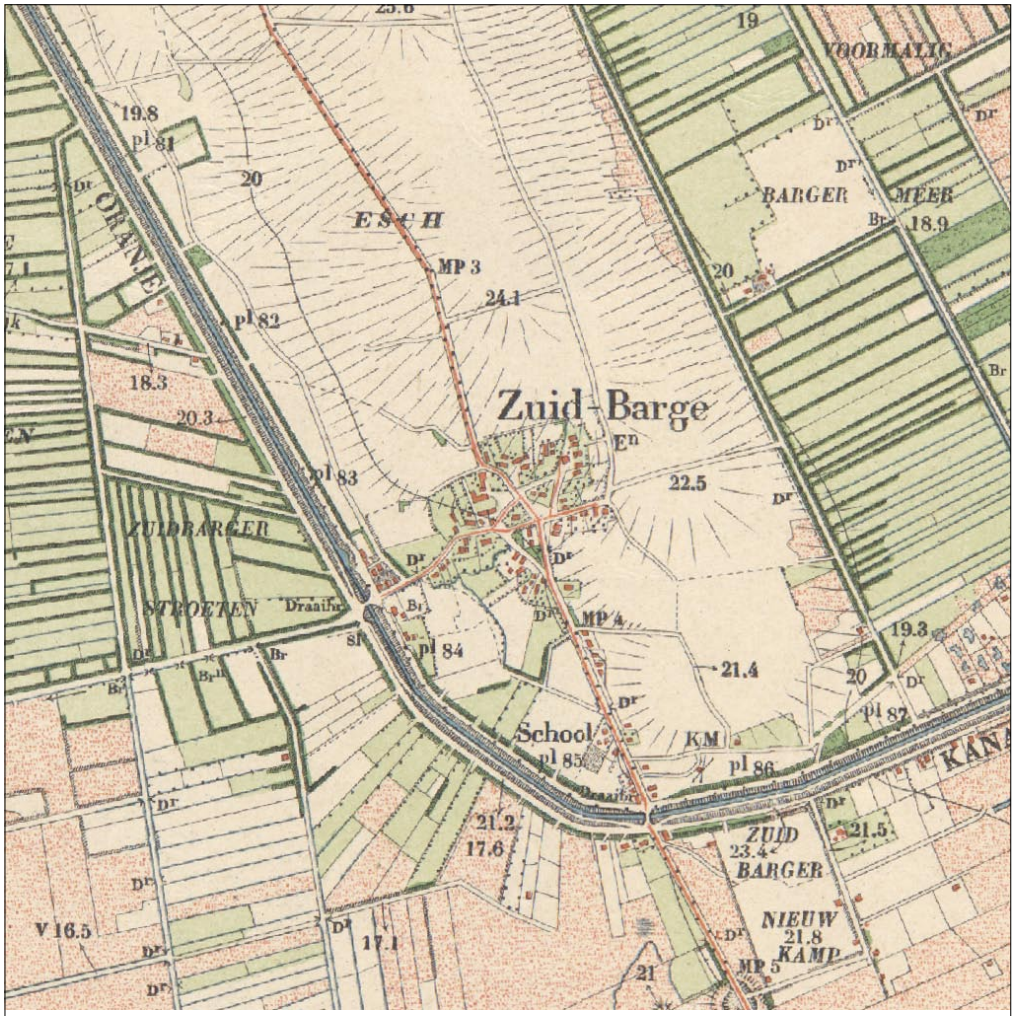
Het achter deze boerderij liggende boerderij aan de Zwaaikom, is het oudste van de bebouwing langs het kanaal en is in 1853 opgericht.

In 1880 was de bebouwing toegenomen maar de losse structuur behouden gebleven (afb. 4.2). De kadastrale kaart van 1880 geeft de situatie na de verdeling van de markegronden weer. Een boerderij is dan ook opgericht op de na de verdeling verkavelde voormalige gemeenschappelijke (veld)gronden. In 1858 bereikte het Oranjekanaal Zuidbarge. Bij de kruispunten van het Oranjekanaal en de reeds bestaande oude wegen ontstond dan ook bebouwing. Bijzonder detail is dat de bebouwing



Afb. 4.3 De bebouwingsstructuur volgens de kadastrale kaart van 2018.

Rode stippellijn = globale grens plangebied.



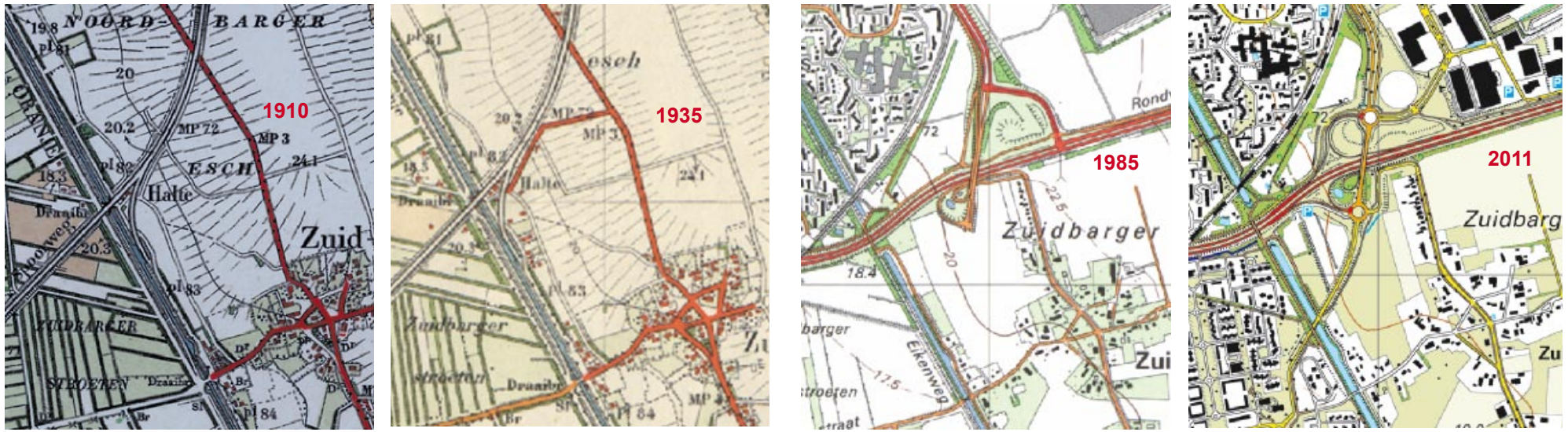
Afb. 4.4 De topografische kaart van 1903. Ten zuiden van het oorspronkelijke dorp heeft zich al een bebouwingslintje gevormd.

op het ‘kruispunt’ Zuidbargerstraat – Oranjekanaal kleiner van omvang was.

In het oudste historische deel van het dorp zijn in de twintigste eeuw op enkele plaatsen burgerwoningen en een landhuis gebouwd. De omvang en bouwstijl van deze burgerwoningen sluit niet aan op de karakteristieken van de monumentale boerderijen. Daarnaast zijn enkele boerderijen verdwenen dan wel vervangen door een ‘moderne’ boerderij. De boerderij Keistraat 22 en Halvemaanweg 8 zijn voorbeelden van een dergelijke vervanging. Hoewel dergelijke vervangingen in architectonische zin erg fraai kunnen zijn, zijn het meestal geen Saksische boerderijen met bijbehorend materiaalgebruik.

Na 1880 is het dorp vooral lineair gegroeid langs de hoofdweg Zuidbargerstraat en in mindere mate langs het kanaal bij de Rietlandenstraat. Zowel de Zuidbargerstraat als Rietlandenstraat bestond al vóór 1832. In eerste instantie nam de bebouwing langs de Zuidbargerstraat alleen ten zuiden van het oorspronkelijke esdorp toe. Ten zuiden van het dorp had zich al rond 1900 al een bebouwingslint gevormd (afb. 4.4) en stond er een school, gebouwd in 1889, langs de weg. Het bebouwingslint is in de loop der tijd steeds verder verdicht. In de loop der tijd nam de omvang van de schuren van agrarische bedrijven toe zodat deze tegenwoordig beduidend groter zijn dan de schuren van de historische boerderijen. Omdat de uitbreiding van de bebouwing over een lange periode heeft plaatsgevonden, is er ook een bebouwingslint ontstaan met een grote variatie aan bouwstijlen en verschillende omvang van de gebouwen die in het ene geval een bedrijfsmatige en in het andere geval een woonbestemming hebben.

Het woonwijkje met zestien bungalows langs de weg Achter de Smidse is in de periode 1972 - 1975 gebouwd. Op de kadastrale kaart van 1880 werd dit gebiedje Zwijnenhoek genoemd. Hoewel de semibungalows in een ‘losse’ positionering staan ten opzichte van elkaar, is de dichtheid in combinatie met de bouwstijl en korrel van de semibungalows niet landelijk of karakteristiek voor een esdorp te noemen. Nadat in 1905 de spoorlijn van de NOLS (Noord Ooster Lokaal Spoor) was aangelegd, ontstond er bedrijvigheid in het gebied waar het spoor het Oranjekanaal kruiste (afb. 4.5). In die tijd vond vrachtvervoer namelijk vooral via het spoor of een kanaal plaats. Bij de kruising werd een station en een zijspoor voor vracht richting de haven aan het kanaal aangelegd. Al snel vestigden zich onder andere een café, een transportbedrijf, een kalkblusserij, loodsen en een aardappelstomerij (afb. 4.5). Na WOII en dan vooral in de jaren zeventig en tachtig is deze bedrijvigheid verdwenen dan wel verplaatst richting het bedrijventerrein Bargermeer.
De opheffing van het station, de afname van vrachtvervoer per schip en de aanleg van de Rondweg zorgden tevens voor het verdwijnen of verplaatsen van bedrijven. Sinds de aanleg van de Rondweg staan er nog enkele huizen in de driehoek Rondweg – Spoorlijn – Hondsrugweg. Zo was de huidige Halteweg 23 was voorheen een café vlak bij het station en Halteweg 54 een



Afb. 4.5 De aanleg van het spoor leidde tot bebouwing bij de halte en het kanaal. Met neergang van de scheepvaart verdween deze bebouwing grotendeels.



Afb. 4.8 Rijksmonumenten (rood) en het provinciaal monument de voormalige lagere school (roze). Het oranje vlak = beschermd erf . Het roze rondje = beschermde put van veldkeien.



Foto 4.2
De korenmolen *Zeldenrust* ten noorden van het Oranjekanaal.

seinwachtershuis. Daarnaast is in de driehoek Halteweg – Hondsrugweg – Rondweg het volkstuincomplex van de Volkstuinvereniging Bargeres gevestigd. Ten zuiden van de Rondweg, in de driehoek Hondsrugweg – Zwaaikom – Rondweg is tegenwoordig het volkstuincomplex *Moeder Aarde* en een dierenbegraafplaats gevestigd.

De korenmolen *Zeldenrust*, een achtkantige bovenkruier met stelling, aan het Oranjekanaal is in 1857 gebouwd met onderdelen van een afgebroken oliemolen uit Emmen (foto 4.2). Hierbij werd de oliemolen omgebouwd tot korenmolen. De molen is nog steeds in gebruik. In 1962 kreeg de molen de monumentenstatus. In 1965, 1973 en 2003/2004 is de molen gerestaureerd. Sinds 2001 is de molen in het bezit van de Stichting Molen Zeldenrust. Rond de molen is op dit moment een woonbuurtje in aanbouw. Hoewel het Stegingepad al als voetpad op de kadastrale kaart van 1832 staat, wordt voor het eerst een behuizing op de topografische kaart van 1903 vermeld. Nadien zijn er nog enkele woningen bijgebouwd.

Het eerde genoemde schoolgebouw aan de Zuidbargerstraat is in 1996 afgebroken waarna op dezelfde plek de woningen met het huisnummer 92 t/m 92E zijn gebouwd. De school zelf was al eerder verhuisd naar een plek achter de Zuidbargerstraat. Deze, inmiddels voormalige, openbare lagere school, gelegen aan de Zuidbargerstraat 94, is gebouwd in de periode 1955 – 1959 door de Haagse architect R. Romke de Vries (foto 4.3). Het is een provinciaal monument en wordt door de provincie Drenthe van belang geacht vanwege:
-cultuurhistorische waarde gelet op het belang van de school als representatief voorbeeld van de vernieuwingen in de naoorlogse Drentse scholenbouw en als zijnde een experimentele school



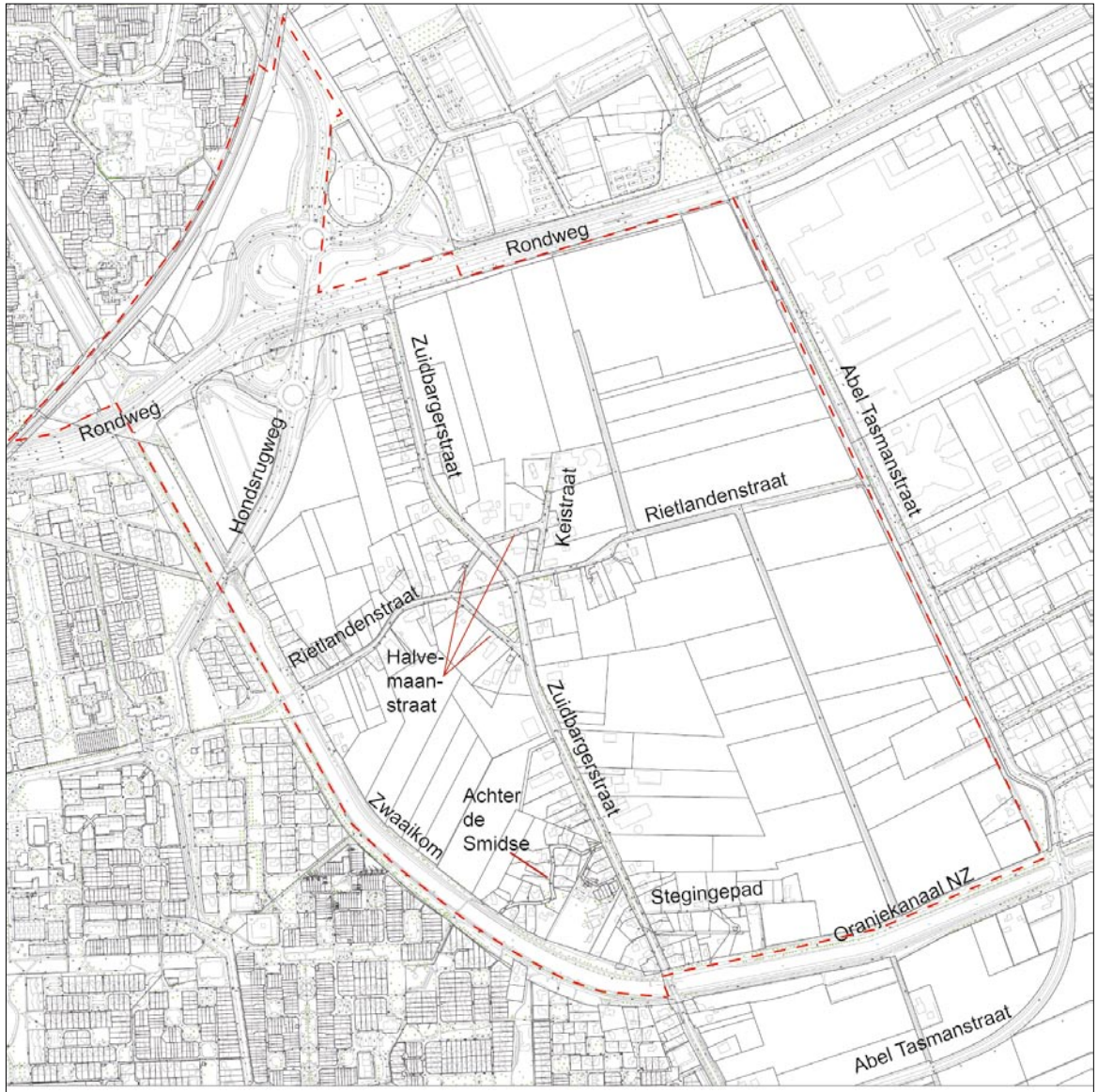
Foto 4.3 Het voormalige schoolgebouw dat nu dienst doet als dorpshuis

-architectuurhistorische waarde gelet op de esthetische kwaliteiten van het zeer heldere functionele ontwerp uiting gevend aan de onderwijsvernieuwingen eind jaren vijftig; en aantoonbaar geïnspireerd op het Groninger scholentype J. Wilhelm (Glimmen) met aparte werkhoeken die deel uitmaken van de plastische gevel; van belang vanwege het oeuvre van R. Romke de Vries en zijn aandeel in de vernieuwingen van de scholenbouw in Drenthe
-stedenbouwkundige waarde vanwege de ruimtelijke relatie die het gebouw door middel van het ontwerp en de ligging in het groen aangaat met de omgeving
-vanwege de structurele gaafheid van de opzet van de school en haar ruimtelijke setting.
In 1982 is de school gesloten en doet het gebouw sinds 1992 dienst als het dorpshuis Het Hoefijzer.

Het lintje aan de Zuidbargerstraat ten noorden van het oorspronkelijke esdorp is in de periode 1935 – 1955 gebouwd. Zowel de bouwstijl en omvang (korrel) van de woningen als de vaste rooilijn heeft meer de bebouwingsstructuur van een wegdorp en wijkt dus af van de losse bebouwingsstructuur van een esdorp. Oorspronkelijk was er een aannemersbedrijf gevestigd aan de zuidkant van het lintje. In 2008 zijn op de plaats van dit bedrijf vier vrijstaande woningen neergezet met verschillende bouwstijlen. Hoewel hiermee een dorps karakter werd beoogd, sluiten de bouwstijlen van deze woningen niet aan op de karakteristieke kenmerken (hoevezwerm met relatief stijle rieten daken) van de bebouwing van een esdorp.

Na de drooglegging van het Bargermeer ontstond aan de rand van het voormalige meer in eerste instantie enkele woningen. De twee woningen in het plangebied langs de Abel Tasmanstraat zijn in de periode 1900 - 1920 gebouwd. Na WOII is het voormalige Bargermeer gestaag uitgegroeid tot een groot bedrijventerrein.

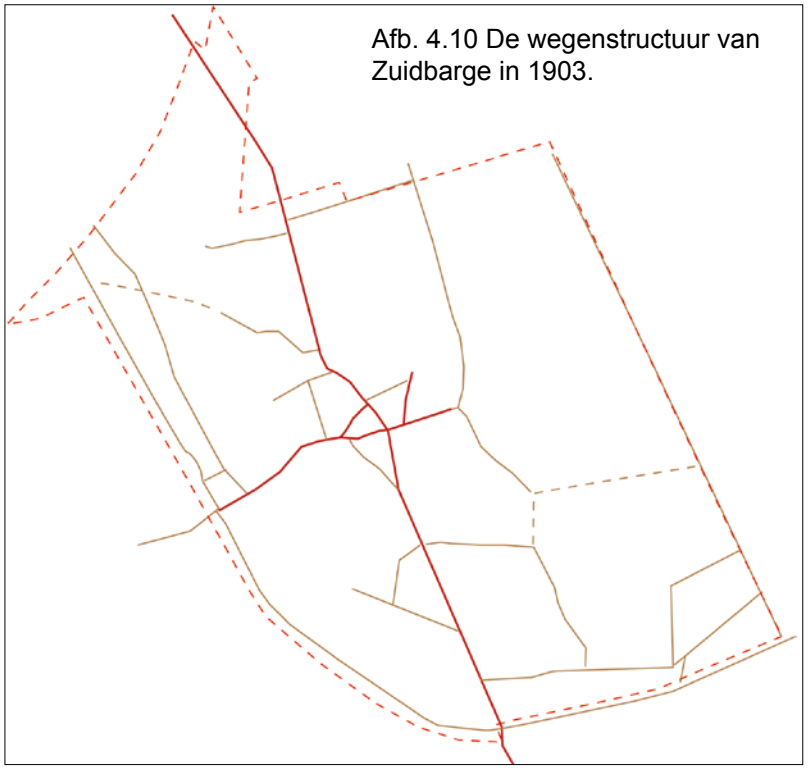
Al met al is in de loop der tijd een lintbebouwing langs de Zuidbargerstraat ontstaan. Door deze lintbebouwing heeft Zuidbarge meer het karakter van een wegdorp gekregen. Zo staan de huizen in het lintje ten noorden van het oude esdorp vrijwel in dezelfde rooilijn. Ook hebben deze woonhuizen veelal dezelfde nokrichting en wijken daarmee sterk af van de structuur van een esdorp. Het lint ten zuiden van het oorspronkelijke esdorp is kent een grote variatie aan bouwstijlen en type woningen en bedrijven.
De karakteristieke losse esdorpbebouwingstructuur is alleen nog aanwezig in het gebied waar de Rietlandenstraat en Zuidbargerstraat elkaar kruisen. Dit is het historische esdorpgebied met de oudste bebouwing met de zo karakteristieke Saksische boerderijen.



Afb. 4.9 De straatnamen van Zuidbarge.



Foto 4.3 Rietlandenstraat met grasbermen en bomen.

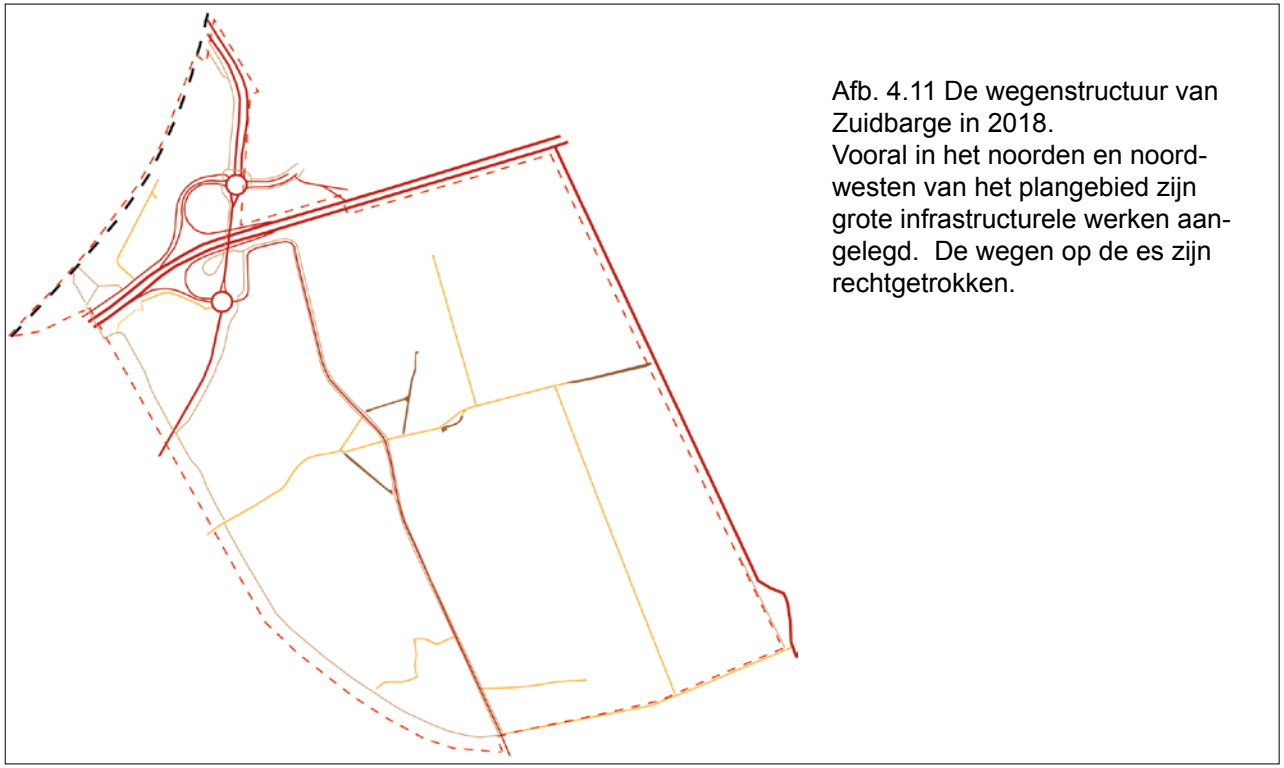


Afb. 4.10 De wegenstructuur van Zuidbarge in 1903.

4.2 Wegenstructuur

Wanneer de wegenstructuur van 1903 wordt vergeleken met die van 2018 dan valt het volgende op (afb. 4.9 = 1903 en 2018). In de eerste plaats is de wegenstructuur in het oudste, centrale, gedeelte van het dorp nog vrijwel hetzelfde.De Zuidbargerstraat is de historische doorgaande weg van Schoonebeek via Zuidbarge over de es naar Noordbarge en vervolgens Emmen (afb. 4.10). De functie als doorgaande weg is in de loop van de twintigste eeuw grotendeels verdwenen door de aanleg van de Hondsrugweg tijdens de bouw van de wijken Bargeres en Rietlanden en de aansluiting van de Abel Tasmanweg met Veldstukken ten zuiden van het Oranjekanaal. Echter, het profiel van een doorgaande weg, namelijk een geasfalteerde weg met aan beide zijden een voet/fietspad is nog wel steeds aanwezig.

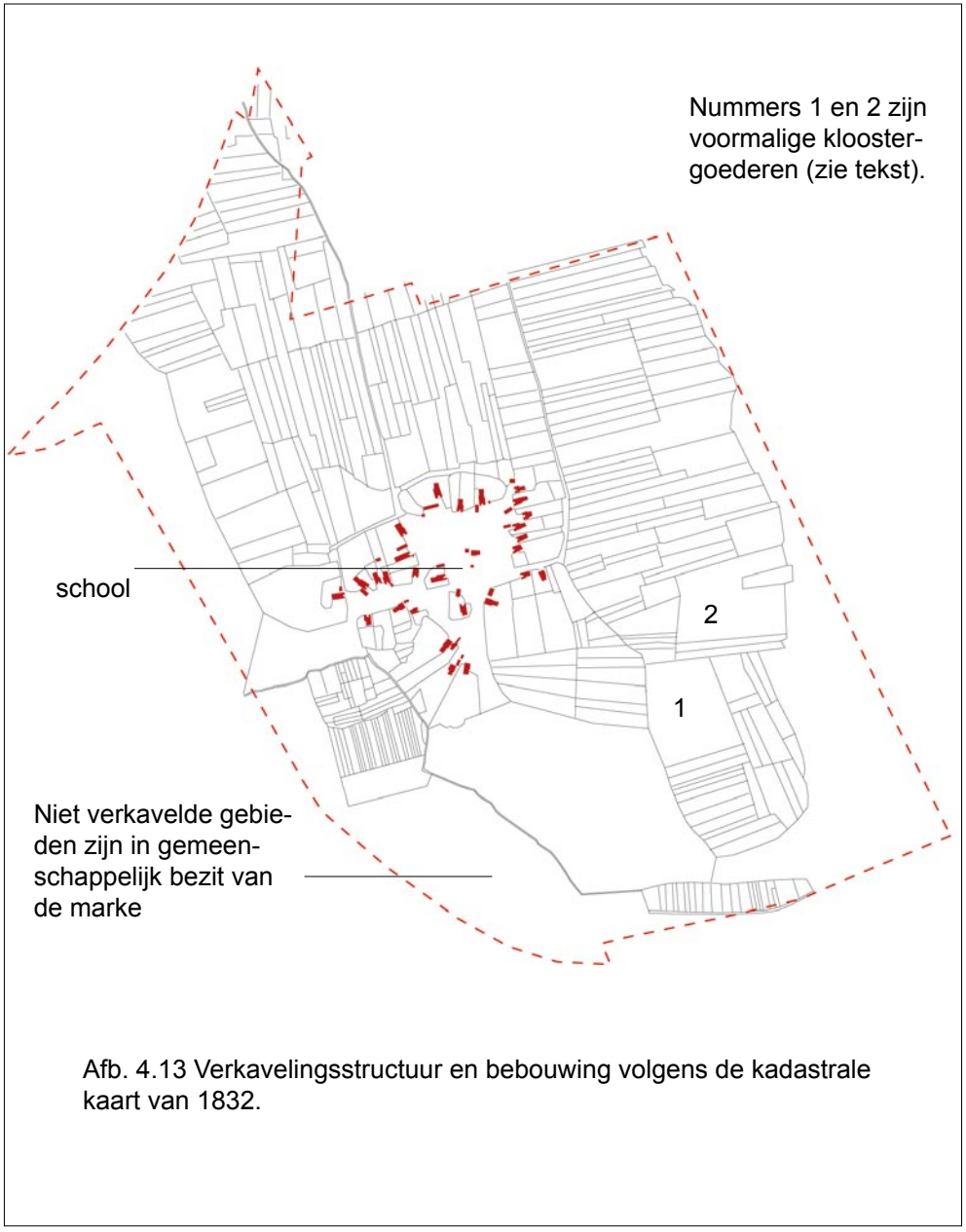
De Rietlandenstraat was oorspronkelijk een pad richting de groenlanden bij de Oude en Nieuwe Delft en Slenerstroom. Ondanks de aanbouw van de stadswijk Rietlanden ten westen van het Oranjekanaal is de Rietlandenstraat niet geasfalteerd en heeft de straat het dorpse profiel met grasbermen behouden, ondanks de klinkerbestrating (foto 4.3). De Halvemaanweg en Keistraat in het oudste gedeelte van het dorp zijn na de scheiding en verdeling van de marke als straat ontstaan en zijn dan ook pas herkenbaar op de kadastrale kaart van 1880 (afb. 4.13 op pag. 32). In 1832 bestond dit deel van het dorp nog uit een grote open ruimte met een school en enkele boerderijen. Met de verdeling van de gemeenschappelijke markegronden werd ook de scheiding tussen privé en de openbare weg scherper begrensd. De Keistraat en twee van de drie delen van de Halvemaanweg zijn bestraat met veldkeien waardoor het historische karakter van deze wegen wordt benadrukt.
In het dorp zijn twee paden verworden tot de kavelgrens tussen Zuidbargerstraat nummer 40 en nummer 42 en de oostgrens van de Rietlandenstraat nummer 76a.



Afb. 4.11 De wegenstructuur van Zuidbarge in 2018.
Vooral in het noorden en noord-westen van het plangebied zijn grote infrastructurele werken aan-gelegd. De wegen op de es zijn rechtgetrokken.

Buiten het historische gedeelte is de wegenstructuur aanzienlijk gewijzigd. De paden richting de Noord- en Zuidbarger es zijn of verdwenen of recht getrokken. De grootste wijziging betreft echter de aanleg van de grote infrastructurele werken, eerst een gedeelte van de Hondsrugweg en Rondweg ten tijde van de aanleg van de stadswijk Bargeres eind de jaren zestig begin zeventig van de vorige eeuw. Vervolgens de uitbreiding van de Rondweg eind zeventig begin jaren tachtig en de verlenging van de Hondsrugweg richting de stadswijk Rietlanden. Recentelijk is het gebied rondom de kruising van beide wegen heringericht met rotondes. Daarnaast is de Abel Tasmanweg van een pad langs weilanden in 1903 getransformeerd naar een doorgaande weg langs het bedrijventerrein Bargemeer.

De conclusie dat in het dorp zelf de historische wegenstructuur nog aanwezig is. De grote infrastructurele werken rondom het dorp wijken echter sterk af van het historische wegenpatroon van het esdorplandschap. Het dorpsgebied is tegenwoordig omsloten met relatief grote infrastructurele werken. Hierbij stamt het Oranjekanaal uit de jaren vijftig van de negentiende eeuw en het wegennet en spoor uit de twintigste eeuw.



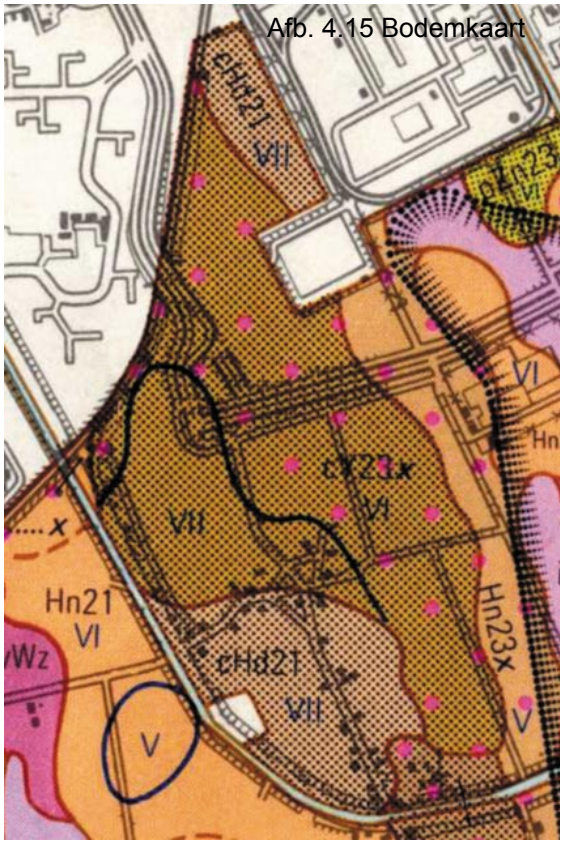
Afb. 4.13 Verkavelingsstructuur en bebouwing volgens de kadastrale kaart van 1832.



Afb. 4.14 Verkavelingsstructuur en bebouwing volgens de kadastrale kaart van 1880 na de aanleg van het Oranjekanaal en na de verdeling van de gemeenschappelijke gronden onder de gerechtigden.

4.3 Verkavelingstructuur

De kadastrale kaart uit 1832 geeft een goed beeld van de verkaveling structuur uit die tijd (afb. 4.12). Een gedeelte van het plangebied is op dat moment nog niet verkaveld en dus nog in gemeenschappelijk bezit van de markegenoten. De percelen op de es zijn zoals gebruikelijk privébezit en dus wel verkaveld. Volgens Spek liggen de oudste esverkavelingen van Drenthe op moderpodzolgronden.[1] Ook het gedeelte van de Zuidbarger es dat nu nog aanwezig is, ligt op een moderpodzolgrond (cY23x op afb. 4.15). De verkavelingsstructuur op deze gronden



Afb. 4.15 Bodemkaart

stamt uit de Vroege tot Volle Middeleeuwen. Dergelijke verkavelingen bestonden oorspronkelijk uit relatief kleinschalige blokverkavelingen. De grotere blokken behoorden vrijwel altijd tot domeinerven (grootgrondbezitters) of kloosters. Deze mochten niet worden gesplitst waardoor deze blokken vrijwel niet door vererving werden verkleind. Een goed voorbeeld op de es van Zuidbarge is het grote blok van Rabbers, op afbeelding 4.13 op de pagina hiernaast weergegeven met nummer één, en het blok nummer twee van Knegtering. Beide erven waren oorspronkelijk in bezit van het Klooster Ter Apel. Zoals in hoofdstuk drie is aangegeven waren dit twee van de vier (mogelijk vijf) erven van het klooster. De andere blokken zijn in een later stadium geleidelijk verworden tot strokenverkaveling. Overigens waren door de secularisatie van het oude kloosterbezit en/of verkoop de percelen begin negentiende eeuw private goederen geworden en mogelijk nadien door vererving strookvormig geworden.

Vermeldingwaardig is de kleinschalige verkaveling van de zogenoemde *goorns* ten zuidwesten van het dorp. De oorspronkelijke betekenis van het element *goorns* is *omheining*.[2] Het element is familie van het Duitse *garten* en het Engelse *garden*. Het zit trouwens ook in *(boom)gaard*.
In Drenthe had ieder esdorp vroeger in de directe omgeving een gebied(je) dat de naam *goorns* droeg. Het gebiedje ten zuidwesten van het dorp betreft een *buurgoorns*, een gezamenlijk, door een vlechtwerken hek of heg omheind, tuincomplex aan de rand van het dorp waar ambachtslieden en kleinere boeren hun moestuin hadden. *Buurgoorns* zijn vergelijkbaar met de tegenwoordige volkstuincomplexen. Vergelijkbaar met essen wordt de verkaveling van *goorns* vaak niet op topografische kaarten weergegeven omdat de verkavelingsstructuur te kleinschalig was.
Ten zuidoosten van het dorp lagen in 1832 ook kleine kaveltjes. Echter, omdat dit gebiedje tussen de watergangen Boeren Delft en Garrink (Garming) Delft lag, was het waarschijnlijk te nat voor tuinen. Bovendien lag het vrij ver van het dorp verwijderd. Goorns lagen vrijwel altijd in of bij het dorp of de es omdat de gewassen die daar verbouwd werden vrij bewerkelijk waren. Een grote afstand tot het dorp was dan ook niet toepasselijk.

Zoals gezegd zijn in 1867 de gemeenschappelijke zandgronden van de marke tegelijkertijd met de gemeenschappelijke venen van het Barger-Oosterveen gescheiden en onder de gerechtigde markegenoten verdeeld. Dit wordt goed weerspiegeld op de kadastrale kaart van 1880 (afb. 4.14).
Alle gronden rondom het dorp waren in dat jaar verkaveld. Hierbij lijkt de verkavelingstructuur van deze ontginningen op de smalle strookverkaveling elders op de es. Het zijn dus voortzettingen van de kleinschalige strookverkaveling van vóór 1880. Ook is er één boerderij langs de Zuidbargerstraat ten zuiden van het dorp opgericht. Alle andere kleinschalige verkavelde percelen zijn niet bebouwd. Bijzonder detail is dat op de kadastrale kaart van 1880 het voor het eerst verkavelde gebied ten oosten van de Zuidbargerstraat het Zuidbarger Oude Kamp wordt genoemd. De bodemkaart hiernaast geeft voor dit gebied een ook een zogenoemde kamppodzolgrond (code cHd21) weer. Dit zijn podzol (=zand) gronden gevormd onder relatief droge omstandigheden met een matig dik (30 – 50cm) humushoudend dek. Een dergelijk humushoudend dek duidt op ingrijpen door de mens, namelijk het opbrengen van mest. Mogelijk werd dit gebied al voor 1880 bemest. Vergelijkbaar met essen en andere kampontginningen wordt ook hier de verkaveling van de Zuidbarger Oude Kamp niet weergegeven op topografische kaarten. Dat geldt ook voor het Zuidbarger Nieuwe Kamp dat buiten het plangebied ten zuiden van het Oranjekanaal

[1] Spek, 2004, pag. 675 e.v.

[2] Elerie, H. en Spek, 2009, pag. 342.



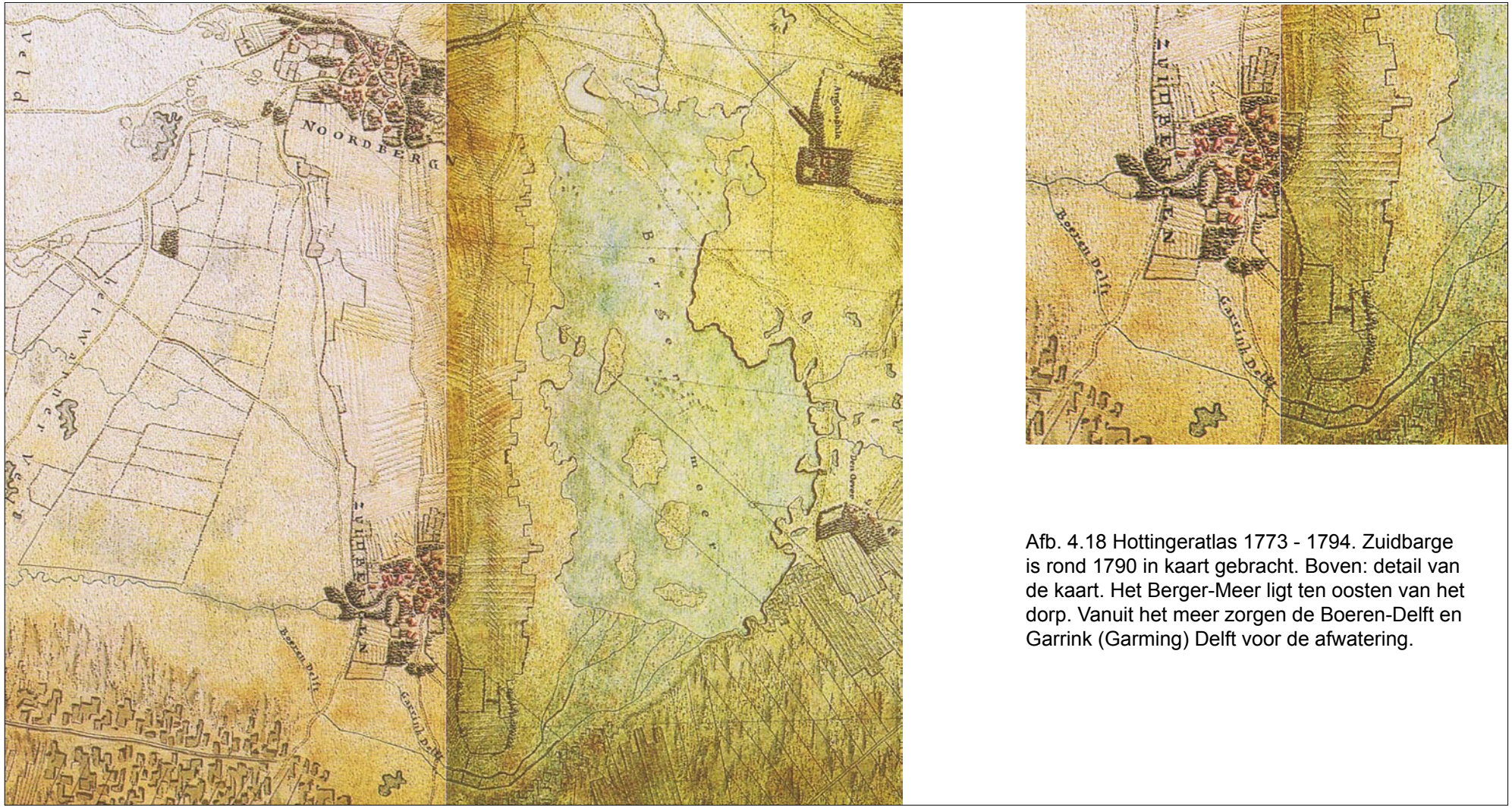
Afb. 4.16 Verkavelingsstructuur en bebouwing in 2018



Afb. 4.17 Luchtfoto uit 1952 van Zuidbarge en omgeving.
De verkavelingsstructuur lijkt nog steeds op die uit 1832.
De witte lijn geeft de contouren van de es in 1832 weer.

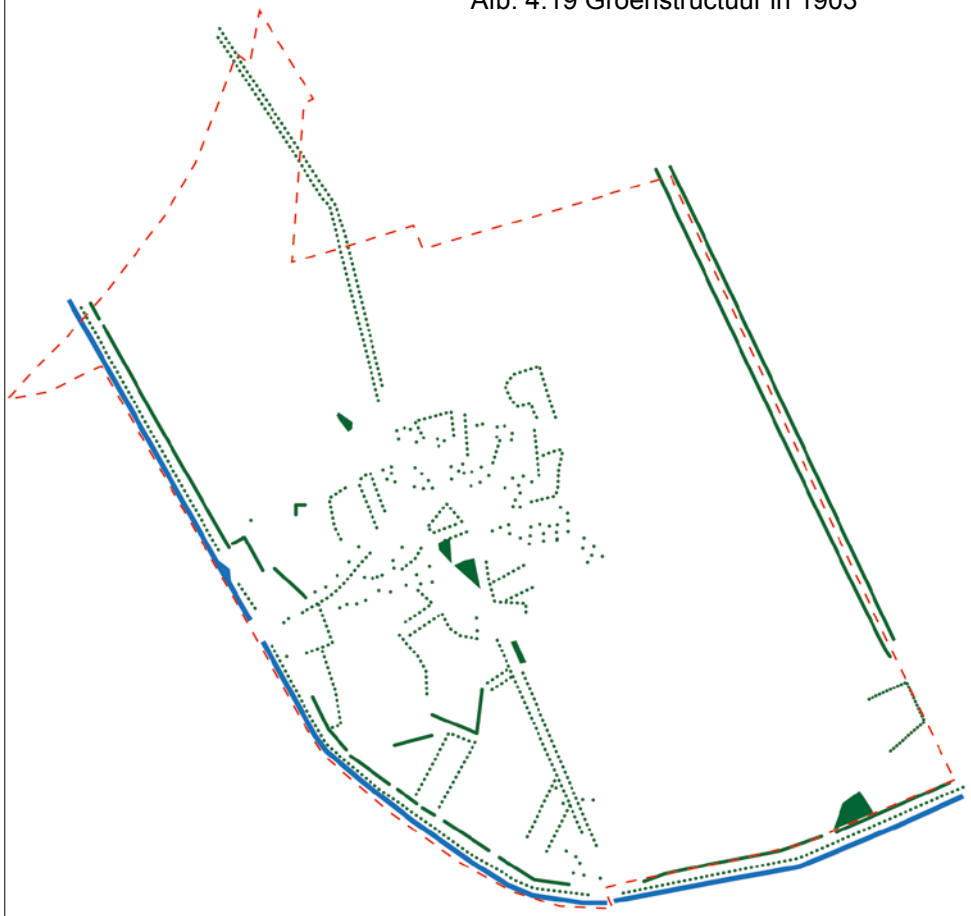
ligt. Het toponiem ‘kamp’ betekent afgebakend stuk land. De kadastrale kaart van 1832 laat zien dat het Zuidbarger Oude Kamp, hoewel niet verkaveld, wel een afgebakend gebied was omdat de Garrink (Garming) Delft er doorheen liep. Deze waterloop wordt al in de Hottinger-atlas van 1773 – 1794 weergeven (afb. 4.18).

In de jaren vijftig van de vorige eeuw was de oude verkavelingsstructuur nog grotendeels intact (afb. 4.17) . Als gevolg van de ruilverkaveling in de jaren zeventig is de historische verkavelingstructuur op de es volledig verdwenen. De kadastrale kaart van 2018 laat zien dat hier nu sprake is van enkele grote blokken (afb. 4.16). Slechts op enkele plekken geeft de kavelrichting een indicatie voor de historische strookvormige structuur.
Alleen in het oudste gedeelte direct in en om het dorp is de historische verkavelingsstructuur nog enigszins herkenbaar.



Afb. 4.18 Hottingeratlas 1773 - 1794. Zuidbarge is rond 1790 in kaart gebracht. Boven: detail van de kaart. Het Berger-Meer ligt ten oosten van het dorp. Vanuit het meer zorgen de Boeren-Delft en Garrink (Garming) Delft voor de afwatering.

Afb. 4.19 Groenstructuur in 1903



Bomenrij
Bomengroep, bosstrook
Solitaire boom
Houtwal, bosstrook op talud Oranjekanaal
Bos
Oranjekanaal

Rode stippellijn = globale grens plangebied

Afb. 4.20 Groenstructuur in 2018



Bomenrij
Houtwal, bosstrook op talud Oranjekanaal
Bomengroep, bosstrook
Solitaire boom
Volkstuincomplex
Dierenbegraafplaats
Oranjekanaal

4.4 Groenstructuur

Kenmerkend voor een esdorp als Zuidbarge is de aaneenschakeling van grote en kleine ruimten die in gebruik zijn als brink, erf, tuin, kleine akkers en weilandjes. 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'). Zoals eerder gezegd was in Zuidbarge oorspronkelijk sprake van één grote brinkachtige ruimte met boerderijen rondom. Na 1832 is deze gemeenschappelijke ruimte geprivatiseerd en verkaveld.

Veel brinken waren oorspronkelijk beplant met eiken, die konden worden gebruikt voor de gebinten van de nieuw te bouwen boerderijen of bijgebouwen. Zuidbarge kent ook nu nog een dergelijke brink met eiken. Deze driehoekige brink ligt tussen de Halvemaanweg en Zuidbargerstraat (foto 4.5) en is al op de kadastrale kaart van 1880 herkenbaar. Het Brinkenboek noemt als tweede nog aanwezige brink de driehoek bij de Rietlandenstraat en Keistraat. Ook deze brink is met bomen beplant. Zowel de kadastrale kaart van 1880 als de topografische kaart van 1903 laat zien dat deze brink oorspronkelijk groter was (afb. 4.14 en 4.21).



Foto 4.4 Brink met eiken bij Halvemaanweg

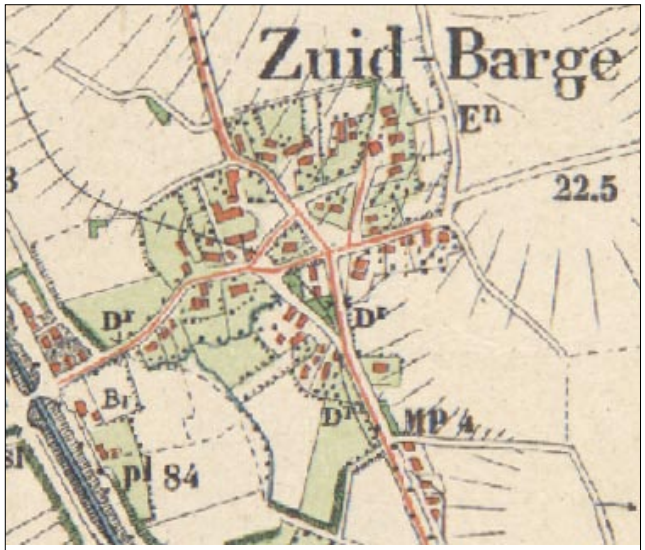
De open ruimte die nog steeds aanwezig is bij de kruising Halvemaanweg – Rietlandenstraat wordt ook weergegeven op topografische kaarten, maar wordt in de literatuur niet als brink omschreven.

De kaart met de groenstructuur van 1903 hieronder laat goed zien dat het groen in Zuidbarge in de eerste plaats bestond uit begroeiing om de percelen. Deze perceelsrandbegroeiing heeft voornamelijk bestaan uit hakhoutsingels, bomenrijen en/of hagen. Ze dienden ook als veekering. Prikkeldraad is rond 1900 in Nederland geïntroduceerd en was in 1903 nog niet overal gebruikelijk. Anno 2018 is deze begroeiing langs de perceelsranden sterk afgenomen.

Daarnaast stonden in 1903 er rond de boerderijen relatief veel solitaire bomen. Ook deze zijn in de loop der tijd afgenomen, zij het in mindere mate dan de bomenrijen en houtwallen langs de perceelsranden.

De bomengroep op de brink bij de boerderij Zuidbargerstraat 54 wordt op de topografische kaart van 1903 weegegeven als bosje.

De bomenrijen aan weerszijden van de Zuidbarger-straat begeleidden al in 1903 deze weg. Dat is tot op de dag van vandaag nog steeds het geval. De gemeente Emmen heeft deze groenstructuur dan ook als monumentaal aangemerkt. Zie voor alle monumentale bomen en groenstructuren de tabel op pagina 40. In 1903 werd ook het westelijke gedeelte van de Rietlandenstraat al deels begeleid door bomen.



Afb. 4.21 Topografische kaart 1903

Hoewel niet horend bij het esdorpenlandschap, zijn de bomenrijen langs het Oranjekanaal inmiddels wel een zeer markant element geworden in het landschap rond Zuidbarge. Omdat ze op het verhoogde talud staan, zorgt deze groenstructuur ook voor een visuele afscherming richting de aanpalende stadswijken ten (zuid)westen van het dorp.

Karakteristiek was en is dat de es (vrijwel) niet beplant was met bomen.

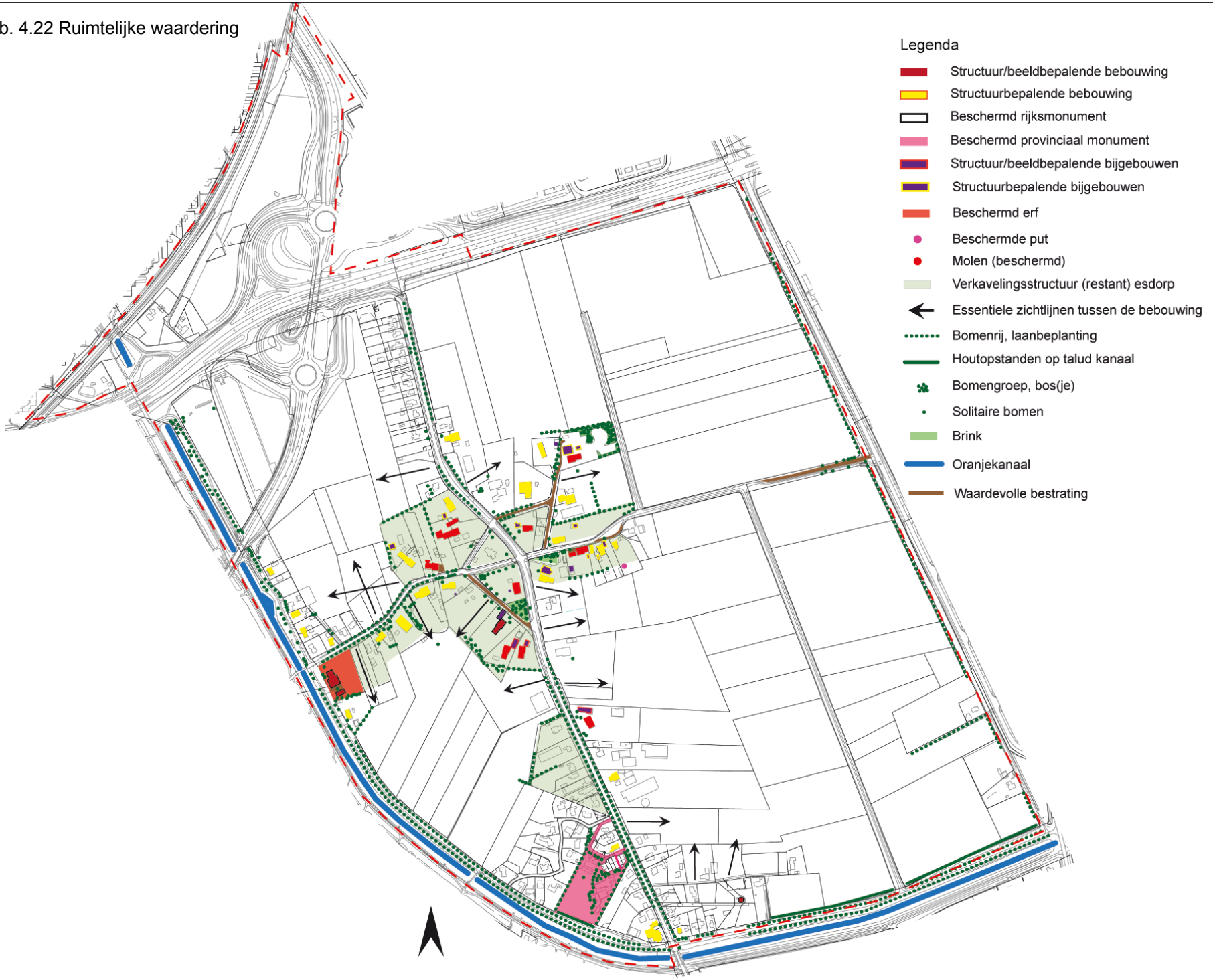
De beplanting die is aangebracht zowel ter afscherming van de infrastructuur van de Hondsrugweg en Rondweg als begeleiding van deze wegen is vooral functioneel en heeft evenals de wegen zelf geen relatie met het dorp. De volkstuinen in de directe omgeving van deze infrastructuur hebben eigen besloten groenstructuur van de tuinen met gereedschapshuisjes en kassen al dan niet omzoomd met opgaande beplanting.

De bomen op de houtwal langs de Abel Tasmanstraat zijn nog wel een restant uit de tijd vlak na de drooglegging van het Barger-Meer en het gebied was ingericht als weidegrond.

.

Al met al is de conclusie dat het dorp nog steeds een vrij groen karakter heeft behouden omdat veel (restanten van) bomenrijen en solitairen bestaan uit o.a. eiken en lindes van vrij grote omvang. Ook de opgaande beplanting langs de Zuidbargerstraat en het westelijke deel van de Rietlandenstraat zorgt voor een groene begeleiding door het dorp.

Afb. 4.22 Ruimtelijke waardering



4.5 Conclusies en ruimtelijke waardering

Het aanwezige reliëf van de Hondsrug zorgt, in combinatie met eeuwenlang door de mens opgebracht humus dek, voor een over de es zichtbaar aardkundig en cultuurhistorisch archief. De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen de boerderijen is tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar. De aanwezige verkaveling rondom, of beter; met name achter de bebouwing geeft een redelijk beeld van de historische verkavelingstructuur van het esdorp. Het opgaand groen rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is nog redelijk goed maar de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing veel beperkter aanwezig. De huidige solitaire bomen of kleine bomenrijen op een perceelsrand zijn relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden. De brinken, en dan met name de brink bij de boerderij Zuidbargerstraat 54 is zeer herkenbaar en gaaf aanwezig. Dit geldt minder voor de brink op de kruising Rietlandenstraat – Keistraat. Hoewel geen karakteristiek voor het esdorpenlandschap zijn de bomenrijen langs het Oranjekanaal een markant landschapselement dat het dorp visueel afscheid van de aanpalende stadswijken.



Foto 4.5 Impressie historische gedeelte Zuidbarge

Al met al zorgt de optelsom van het nog aanwezige reliëf, historische bebouwing-, wegen- en verkavelingstructuur en in mindere mate de groenstructuur voor een cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke karakteristieken:

* In aardkundig en cultuurhistorisch opzicht waardevol reliëf op de es
* Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert. Bij de ‘structuur- en beeldbepalende bebouwing en/of bijgebouwen’ en de ‘structuurbepalende bebouwing en/of bijgebouwen’ aangewezen (bij)gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de nokhoogte, goothoogten, inhoud en dakvormen te worden gehandhaafd. Bij ‘beschermd monument’ en ‘structuur- en beeldbepalende bebouwing en/of bijgebouwen’ dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd.
* Open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing.
* De bestaande historische wegenstructuur waarvan enkele nog (deels) bestraat met flinten.
* De nog aanwezige karakteristieke verkaveling van een esdorp Zuidbarge.
* De brinken en brinkachtige ruimten.
* Het voor een esdorp karakteristieke opgaand geboomte rondom de bebouwing, op de brink(en) en langs percelen zorgt voor een besloten karakter.
* De wegbegeleidende beplanting langs de Zuidbargerstraat en het westelijke gedeelte van de rietlandenstraat.
* De bomenrijen langs het Oranjekanaal.

Gemeente Emmen: Monumentale en waardevolle bomenlijst Zuidbarge

Straat	*Soort*	*Beschrijving*	*Straat*	*Soort*	*Beschrijving*
Halvemaanweg 3	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Halvemaanweg 3	Hollandse linde	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Halvemaanweg 3	Hollandse linde	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Halvemaanweg 3	Groene beuk	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Halvemaanweg 9	Witte paardekastanje	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Rietlandenstraat 16	Witte paardekastanje	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Rietlandenstraat 16	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Rietlandenstraat 78	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Rietlandenstraat 78	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 100	Hollandse linde	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 31	Hollandse linde	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 50	Hollandse linde	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal	Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal
Zuidbargerstraat 54	Zomereik	Monumentaal			

Gemeente Emmen: Waardevolle groenstructuur Zuidbarge

Straat	*Soort*	*Beschrijving en Reden*
Achter de Smidse	groenstrook	Bomen langs Achter de Smidse, dorpshuis en richting Oranjekanaal. Reden: cultuurhistorisch waardevol
Halvemaanweg	wegbeplanting	Gemeentelijke bomen beide zijden wegen. Reden: cultuurhistorisch waardevol.
Keistraat	wegbeplanting	Gemeentelijke bomen beide zijden weg. Reden: cultuurhistorisch waardevol.
Rietlandenstraat	wegbeplanting	Gemeentelijke bomen beide zijden weg vanaf Zuidbargerstraat tot Oranjekanaal en vanaf Zuidbargerstraat tot Abel Tasmanstraat. Reden: cultuurhistorisch waardevol.
Zuidbargerstraat	wegbeplanting	Gemeentelijke bomen beide zijden weg vanaf Hondsrugweg tot Veldstukken, inclusief gemeentelijke groenstroken. Reden: cultuurhistorisch waardevol.

Literatuurlijst

Acte van Scheiding van het Westelijke gedeelte der Veenmarkte van Noord- en Zuidbarge en een gedeelte van het Oosterveen dier Markte. 1861, Assen

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

Buiskool, H.T., 1950, *Zuidoost-Drenthe op weg naar een nieuwe toekomst. Deel I*. Assen.

Coert, G.A., 1991, *Stromen en schutten, vaarten en voorden. Geschiedenis van de natte waterstaat in Drenthe 1291 – 1988.* Meppel.

Elerie, J.N.H., Spek, Th., 2009, *Van Jeruzalem tot Ezelakker.* Utrecht

Garming, R.W., 1955, Het carspel Emmen omstreeks 1650. In: *Nieuwe Drentse Volksalmanak (NDVA), pag. 149 – 178.*

Gerding, M.A.W. (red.), 1989, *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe*. Meppel

Giffen, E.van, 1948, De vóórhistorische begraafplaats op ‘de Hankenberg’ of ‘hankenbossien’ bij Erica. In: *NDVA pag. 111 – 131*. Assen

Heringa, J., 1982, *De Buurschap en haar marke*. Drentse Historische Studiën V, Assen.

Holthe tot Echten, A.W. van, 1862, *Gemeente Emmen*. Assen.

Houting, E. e.a., 1981, *Brinkenboek. Een verkenning van de brinken in Drenthe*. Assen

Jonge, L.K. de, *De N.V. Drentsche Kanaal Maatschappij*. Provinciale Waterstaat Drenthe.

Klijn, J., Gebr. Goedkoop, A.A. Visser & P. Langeveld, 1852, *Plan tot oprigting eener Drentsche Veen- en Kanaal-Maatschappij.* Den Haag.

Nijboer, E.B. z.j., *De geschiedenis van de Drentsche – Veen – en – Midden – Kanaal – Maatschappij (1852 – 1872)*. Scriptie MO-geschiedenis Zwolle.
Pierik, H.J., E.P.H. Bregman & K.M.Cohen, 2010, *An integrated approach to recon-struct the Saalien glaciation in the Netherlands and Northwest Germany.* Msc-thesis,

Reuvekamp, T., 2011, *Het Verleden Verlicht. 650 jaar wel en wee van de inwoners van Zuidbarge.*

Scholtens, 2017, *Van veen naar veenkoloniën. Een interdisciplinair onderzoek naar de transformatie van de Bargervenen in Zuidoost-Drenthe naar een veenkoloniaal landschap (1845 – 1950).* Masterscriptie landschapsgeschiedenis RUG.

Spek, Th., 2004, *Het Drentsche esdorpenlandschap. Een historisch geografische studie.* Utrecht.

Steekproef, De, 2006, *Archeologische waarden in de gemeente Emmen. Een archeologisch onderzoek*. Zuidhorn

Stichting voor Bodemkartering (Stiboka), 1978, B*odemkaart van Nederland Schaal 1:50.000. Toelichting bij kaartbladen 17 West Emmen 17 Oost Emmen*, Wageningen.

Tamminga, M., 1983, *Kanaalaanleg in Zuidoost-Drenthe 1850 – 1894*. Scriptie Geschiedenis RUG.

Timmer, K. & G. de Vries, 2011, *400 jaar venen rondom Emmen,* Stichting 400 jaar Veenkoloniën i.s.m. Profiel Bedum.

Veenaanleg en indeeling van het oosstelijke gedeelte der Markte van Noord- en Zuidbarge, 1867. Gratema Assen

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

Werkgroep Brinken, 1981, *Brinkenboek. Een verkenning van de brinken in Drenthe*. Assen.

Withaar, J., 2008, *Angelslo. Van prehistorische nederzetting tot nieuwbouwwijk*. Beilen.

Zomer, J., 2016, *Middeleeuwse veenontginningen in het getijdenbekken van de Hunze. Een interdisciplinair landschapshistorisch onderzoek naar de paleogeografie, ontginning en waterhuishouding (ca. 800 – ca. 1500)*. Dissertatie RUG.

Illustratieverantwoording

Voorkant rapport
Chromotopografische kaart 1910 Gemeente Emmen

Hoofdstuk 1
1.1 Gemeente Emmen

Hoofdstuk 2
Afbeeldingen
2.1 Pierik, Bregman en Cohen, 2010.
2.2 Gemeente Emmen
2.3 Auteur op basis van waterpassing- en veenboringenkaarten uit 1860.
2.4 Bazelmans, Weerts en vd Meulen, 2012.
2.5 Bazelmans, Weerts en vd Meulen, 2012.

Hoofdstuk 3
Afbeeldingen
3.1 Zomer, 2016, pag. 30.
3.2 Reuverkamp, 2011, pag. 12.
3.3 Gemeente Emmen en auteur.
3.4 Giffen NDVA 1948, pag. 154.
3.5 De Steekproef, 2006
3.6 Spek, 2004, pag. 28.
3.7 Gemeente Emmen en auteur.
3.8 Reuverkamp, 2011, pag.37.
3.9 Reuverkamp, 2011, pag. 20.
3.10 Drents Archief, kadastrale kaarten 1832.
3.11 Gemeente Emmen.
3.12 Reuverkamp, 2011, pag. 38.
3.13 Gemeente Emmen.
3.14 Reuverkamp, 2011, pag. 40.
3.15 Versfelt, 2003 en auteur.
3.16 TKM uit GIS en auteur.
3.17 Bulte, MA, Ladrak H., & Vedder, 2013, *Op Erica (12863 - 1913)*, pag. 20.
3.18 Auteur op basis van waterpassing- en veenboringenkaarten en plannen van aanleg rond 1860.
3.19 Auteur op basis van de acte van scheiding Barger-Westerveen: Drents Archief, toegang 0574, inv. nr. 10.
3.20 Auteur op basis van de acte van scheiding Barger-Westerveen: Drents Archief, toegang 0574, inv. nr. 10.
3.21 Drents Archief, Nl_AsnDA_0207_61_001.

Hoofdstuk 4

Afbeeldingen

4.1	Auteur op basis van kadastrale kaarten uit Drents Archief.
4.2	Auteur op basis van kadastrale kaarten uit Drents Archief.
4.3	Auteur op basis van kadastrale kaarten uit Drents Archief.
4.4	Gemeente Emmen.
4.5	Gemeente Emmen.
4.6	Gemeente Emmen en auteur.
4.7	Gemeente Emmen en auteur.
4.8	Auteur op basis van topografische kaarten Gemeente Emmen.
4.9	Auteur op basis van topografische kaarten Gemeente Emmen.
4.10	Auteur op basis van topografische kaarten Gemeente Emmen.
4.11	Auteur op basis van kadastrale kaarten uit Drents Archief.
4.12	Auteur op basis van kadastrale kaarten uit Drents Archief.
4.13	Gemeente Emmen.
4.14	Gemeente Emmen en auteur.
4.15	Reuverkamp, 2011, pag. 37.
4.16	Versfelt, 2003.
4.17	Auteur op basis van topografische kaarten Gemeente Emmen.
4.18	Auteur op basis van bestemmingsplan-, IGOS kaarten en veldonderzoek.
4.19	Gemeente Emmen
4.20	Gemeente Emmen en auteur.

Foto’s

4.1	Auteur.
4.2	www.wikipedia.nl
4.3	Rijksdienst Cultureel Erfgoed.
4.4	Auteur.
4.5	Auteur.

Bijlage 3 Ruimtelijke waardering Zuidbarge

Afb. 4.22 Ruimtelijke waardering

