

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen





Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen

153.00.01.24.00

28 januari 2011



Inhoud

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



Inleiding



1.1 Aanleiding en vraagstelling

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

1.2 Visie op het beeldkwaliteitsplan

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

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

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

1.3 Status beeldkwaliteitsplan en relatie met het bestemmingsplan buitengebied

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

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

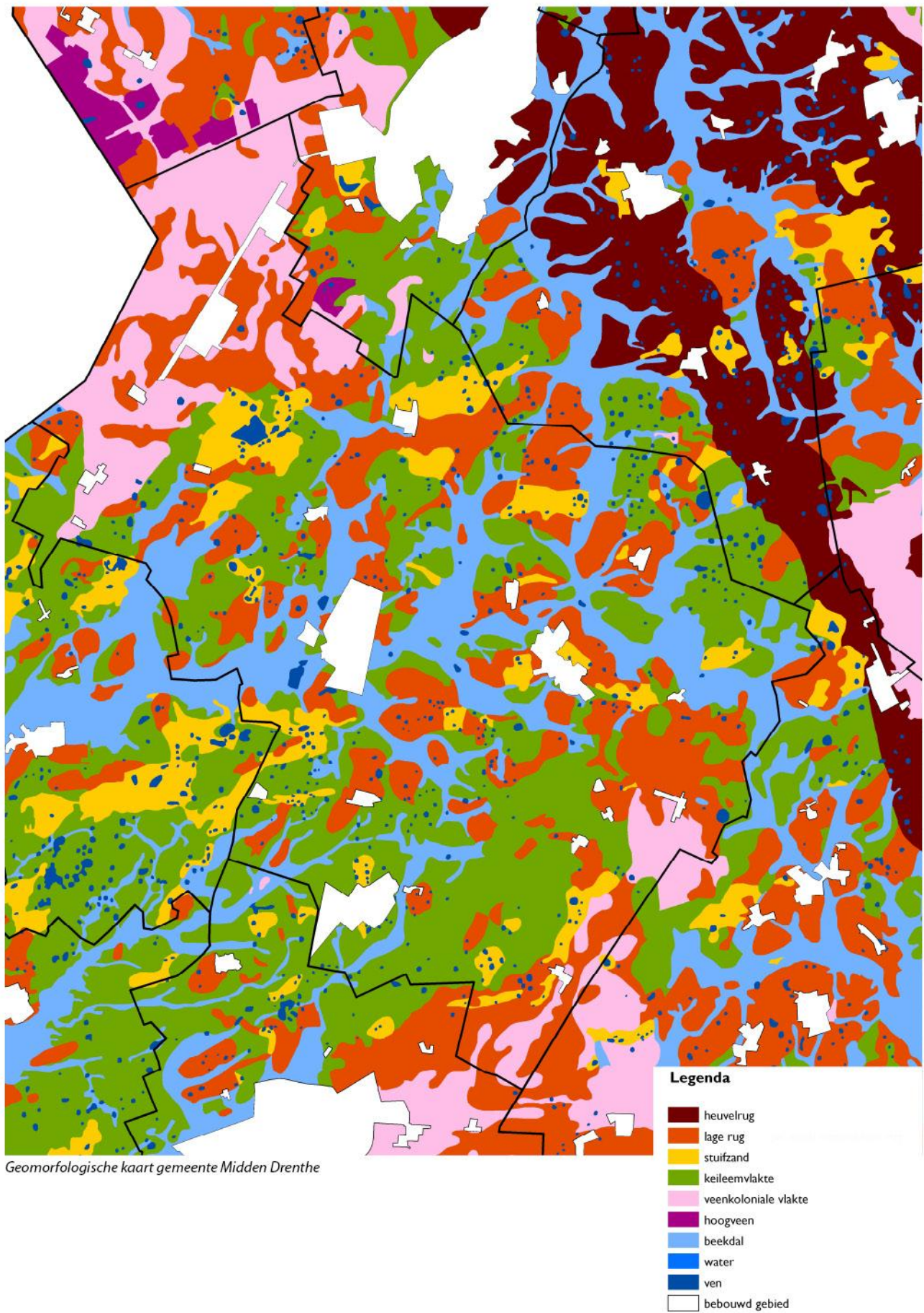
1.4 De opbouw van het beeldkwaliteitsplan

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

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



De landschappelijke opbouw



Geomorfologische kaart gemeente Midden Drenthe

2.1 Opbouw in stappen

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

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

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

De occupatielaag heeft vorm gekregen door de mens.

Deze laag bevat alle sporen van menselijke activiteit.

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

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Ondergrond

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

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

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

Na de ijstijden, in een warmer klimaat, vindt op uitgebreide schaal veengroei plaats. Aan de randen en in de laagten van het Drents Plateau stagneert de waterafvoer. Hier ontwikkelen zich moerassen die door plantengroei worden opgevuld. Zo ontstaan de uitgestrekte veengebieden. Uitlopers van deze grote veengebieden liggen bij Smilde (Smildiger venen) en in de omgeving van Nieuw-Balinge en Witteveen (onderdeel van het veengebied van Hoogeveen).

2.2.2 Occupatiegeschiedenis

De eerste bewoning

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

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

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

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

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

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

De esdorpen

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

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

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

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

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

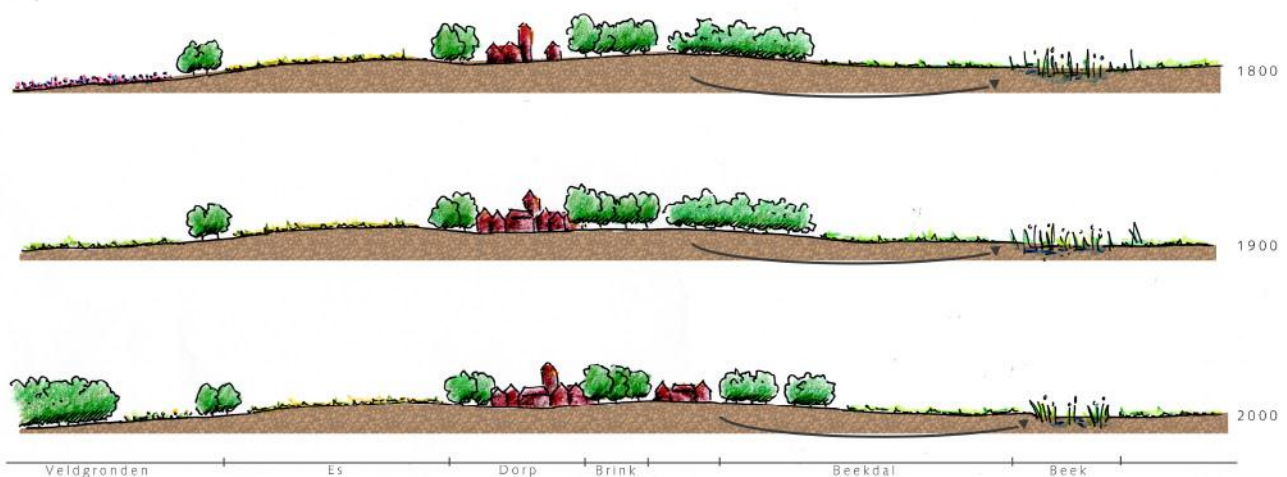
De veenontginningen

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

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

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

Tussen Hoogersmilde en Assen ontstaat een langgerekt lint van



Ontwikkeling Drentse landschap door de eeuwen heen

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

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

Ontginning van de heidevelden

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

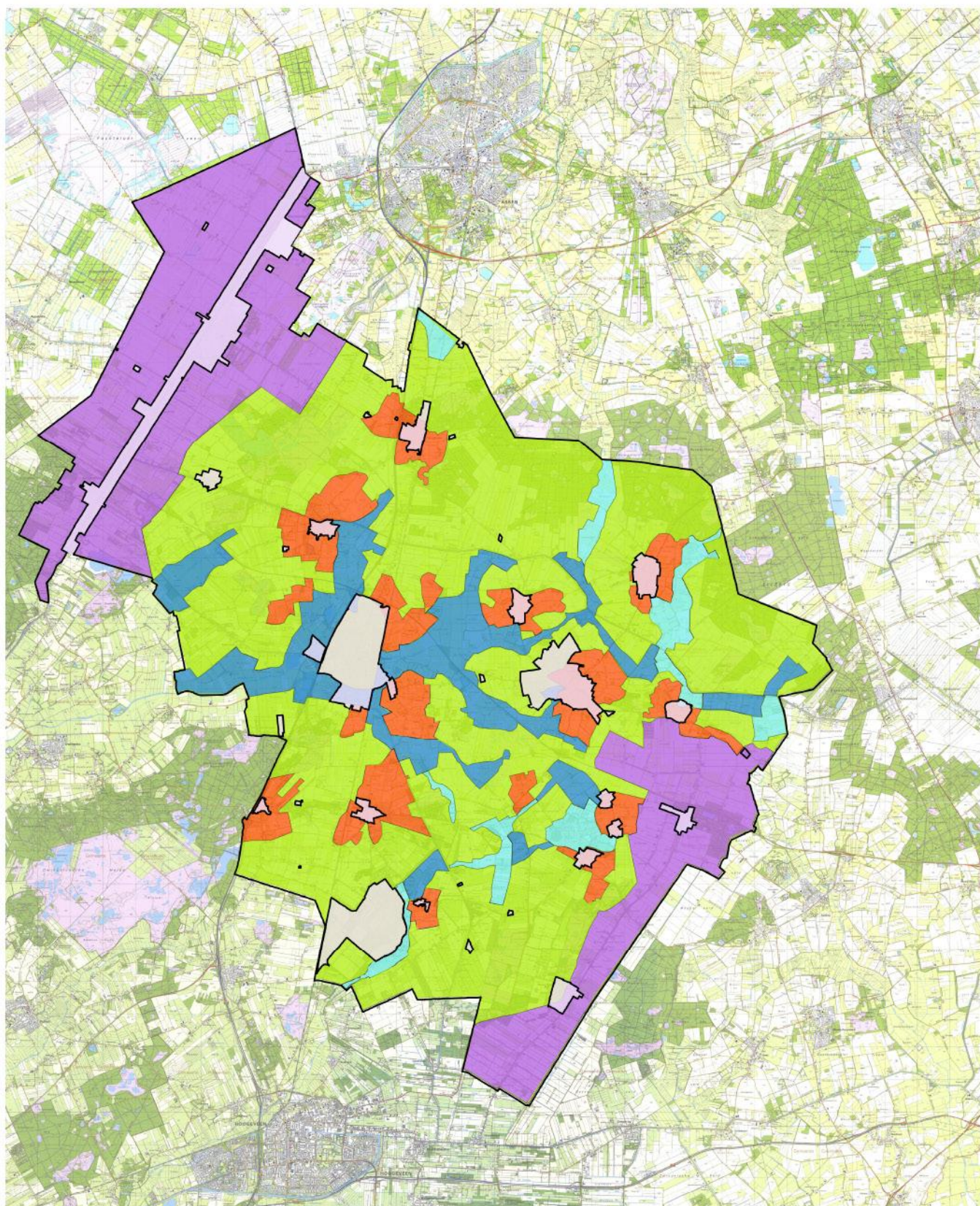
Witteveen ontstaat in deze periode als werkverschaffingsdorp. Volgens een vooropgezet model van een esstructuur met onder andere een kunstbrink wordt het dorp ontwikkeld met 50 arbeiderswoningen, een school en een kerk en later enkele boerderijen. Rond Witteveen is in die tijd 1700 ha grond ontgonnen.

Recente ontwikkelingen

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

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

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



Gebiedsindeling Midden Drenthe

Legenda:

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

2.3 Karakteristieke landschappen in Midden-Drenthe

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

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

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

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



Beeldkwaliteitsrichtlijnen per landschapstype



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

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

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



Principeschets
beekdalen



1900



1950



Luchtfoto 2005

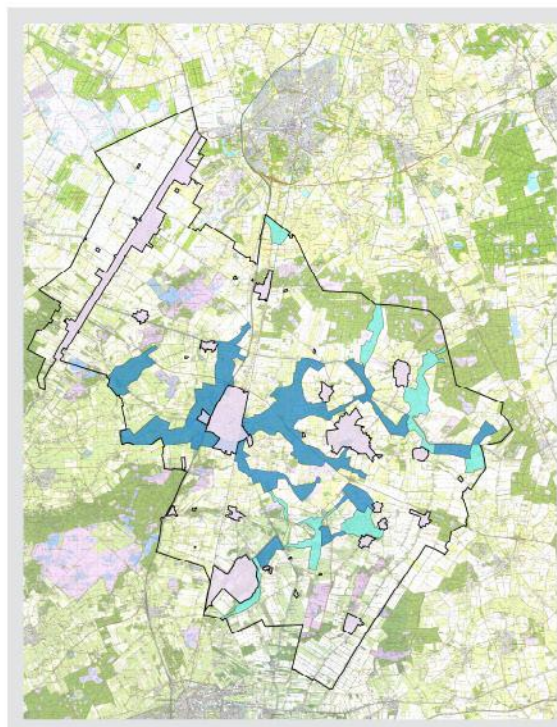
3.1 De beekdalen

Landschap

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

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

Van oudsher komt bebouwing in de beekdalen niet voor. Tegenwoordig is aan de randen van vooral de ruilverkavelde beekdalen agrarische bebouwing te vinden. Deze bebouwing is gesitueerd direct aan de weg. De bebouwing is relatief nieuw. De erfbeplanting varieert van beplanting rondom het erf tot het ontbreken van beplanting.



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

Toelichting richtlijnen beekdalen

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

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

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

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

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

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

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

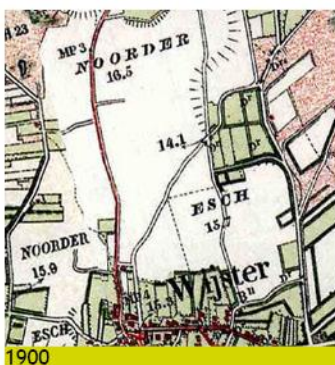
Om te voorkomen dat de ruimte tussen de openbare weg en het agrarisch bouwblok over een grote breedte aaneengesloten wordt verhard, is voor het aanbrengen van verharding breder dan 2 meter voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de openbare weg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken,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

Richtlijnen beekdalen

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



Principeschets
oude veldontginningen



1900



1950



Luchtfoto 2005

3.2 De oude veldontginningen

Landschap

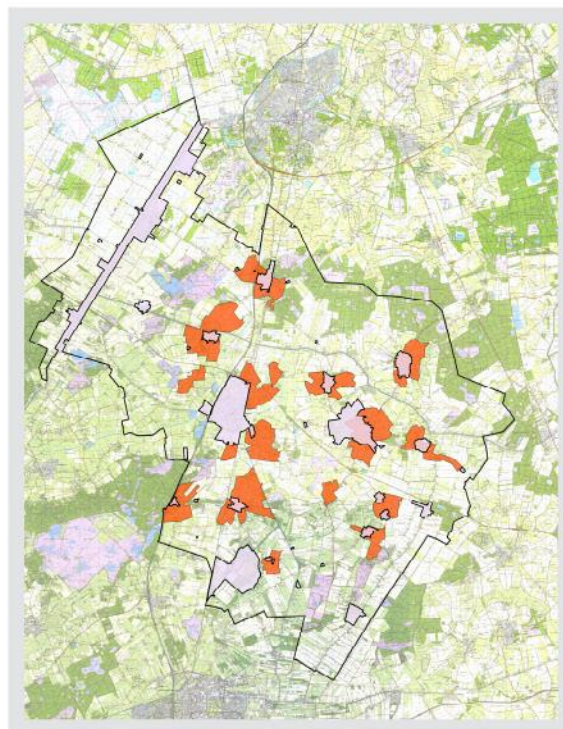
De oude veldontginningen zijn de gronden die als eerste zijn ontgonnen. Deze gronden hebben deel uitgemaakt van het landbouwsysteem van de esdorpen. Het merendeel van de gronden bestaat uit essen.

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

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

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

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



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

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

Toelichting richtlijnen oude veldontginningen (Agrarisch met waarden 2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Richtlijnen oude veldontginningen

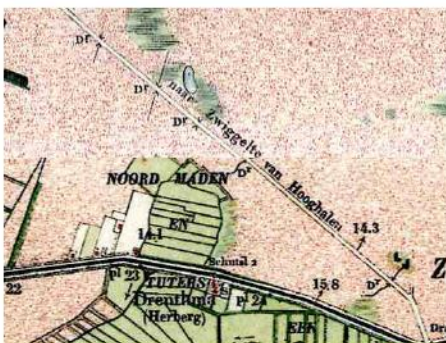
- Agrarische bebouwing ligt binnen aaneengesloten bouwvlak van 1 ha.
- Erfopzet varieert, maar agrarische bebouwing staat binnen een aaneengesloten bouwvlak van maximaal 1 ha en daarbinnen staat een gevel van de agrarische bebouwing maximaal 50 m uit het hart van de voorgevel van de bedrijfswoning.
-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



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



Principeschets
jonge veldontginningen



1900



1950



Luchtfoto 2005

3.3 De jonge veldontginningen

Landschap

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

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

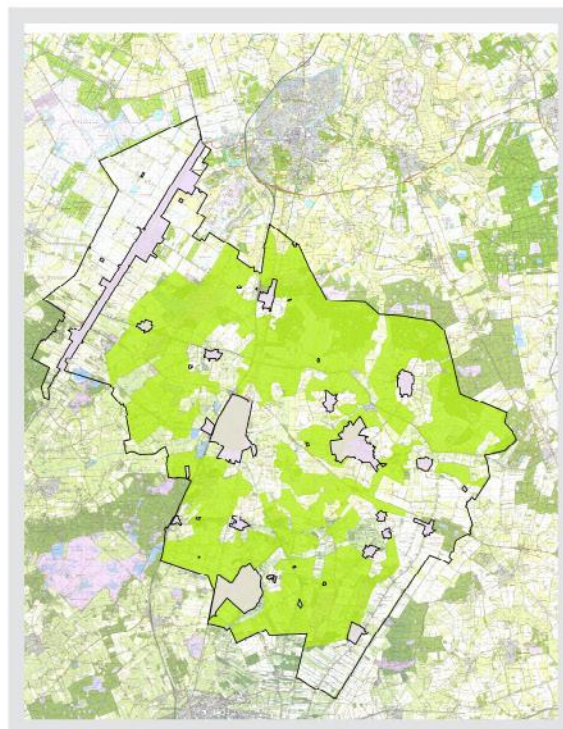
Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld.

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

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

Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen.

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

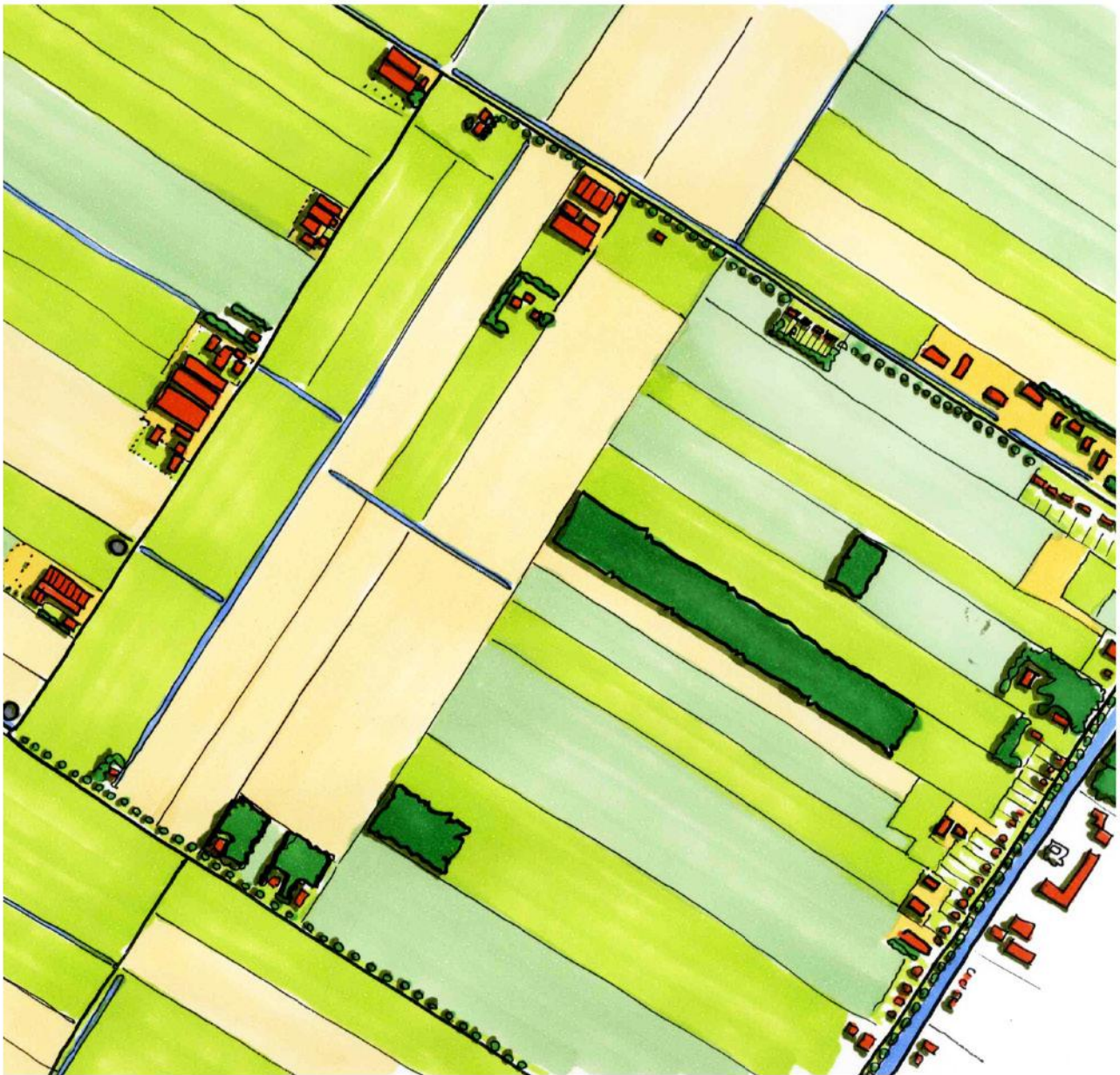


Mantingerzand, het Balingerzand, het Hullenzand, het Groote Zand, delen van het Hijkerveld en het Orvelterzand.

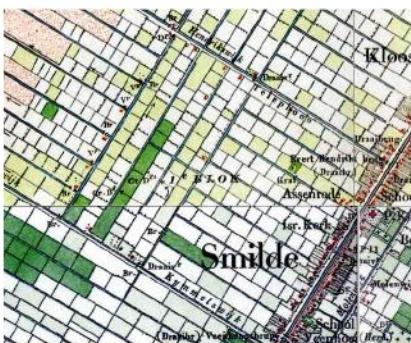
Toelichting richtlijnen

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

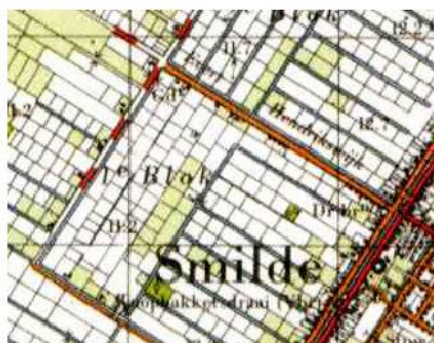
Landschappelijke onderlegger jonge veldontginningen	
Abiotisch patroon	Hogere delen Drents Plateau Zandgronden, stuifzandgebieden
Occupatiepatroon	
water	Ten behoeve van de landbouw zijn sloten voor de afwatering aangelegd
wegen	Rechtlijnig volgens vooropgezet patroon
bebouwing	Langs wegen Vooral agrarische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



Principeschets
Veenontginningen



1900



1950



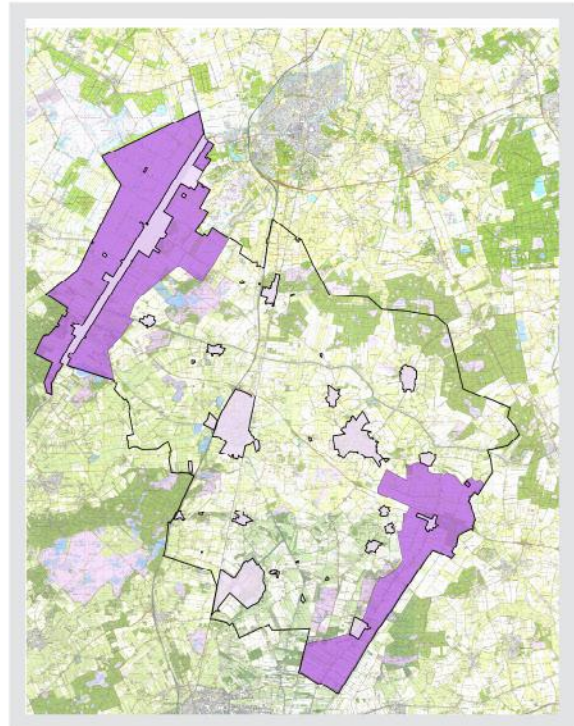
Luchtfoto 2005

3.4 Veenontginningen

Landschap

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

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



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



Het veenkoloniale landschap van Smilde

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

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

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

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

Het veenkoloniale landschap van Nieuw-Balinge en Witteveen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Richtlijnen jonge veld- en veenontginningen

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



Beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen



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

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

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

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

4.1 Schaalvergroting van agrarische bedrijven

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Nieuwe stallen en loodsen

Karakteristiek

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

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

Aandachtspunten

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

Richtlijnen

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

Inpassing en situering:

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

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

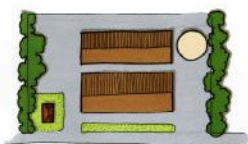
Bebouwing:

- De nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm.
- De nieuwe bebouwing is voorzien van een kap, waarbij de kapvorm aansluit bij de bestaande bebouwing. Een afwijkende kapvorm (bijvoorbeeld bij serrestallen) is mogelijk onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing.
- De hoogte van de bebouwing wordt visueel verkleind door ofwel een lage goot, of een dakoverstek of door het gebruik van erfbeplanting afhankelijk van de mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking).
- Architectuur van de bebouwing wordt belangrijker naarmate de erfbeplanting minder is.

Overig:

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

Beekdalen



huidige situatie beekdal



wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

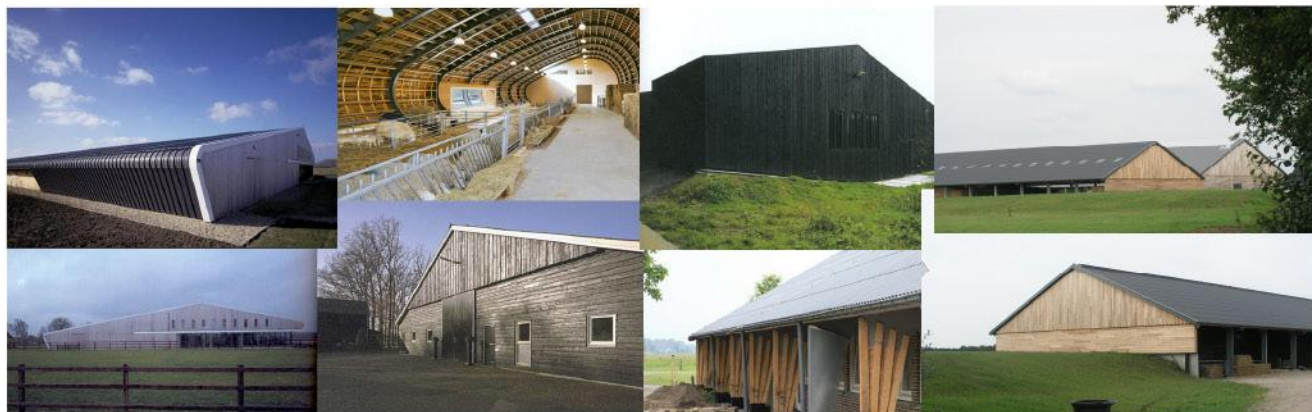


NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Referentiebeelden nieuwe stallen



4.1.2 Silo's

Karakteristiek

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

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

Aandachtspunten

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

Richtlijnen mestsilo's

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

Inpassing en situering:

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

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

Bebouwing:

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

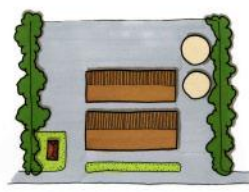
Overig:

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

Beekdalen



huidige situatie beekdal



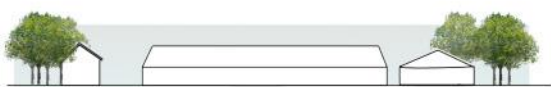
wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

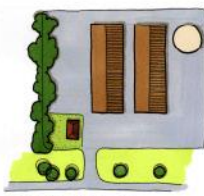


NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Voorbeelden silo's

NIET



GEEN gedekte kleuren toegepast

WEL



WEL gedekte kleuren toegepast

Richtlijnen voersilo's

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

Inpassing en situering:

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

Bebouwing:

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

Overig:

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

Voorbeelden inpassing voersilo's



Richtlijnen sleufsilo's, mestplaten en mestbassins

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

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

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

Inpassing en situering:

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

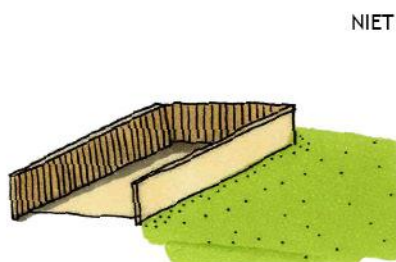
Bebouwing:

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

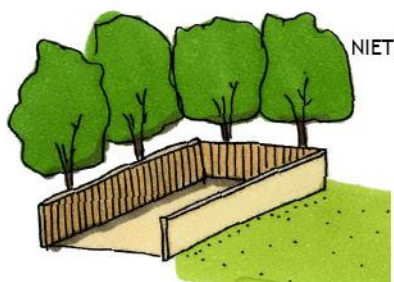
Overig:

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

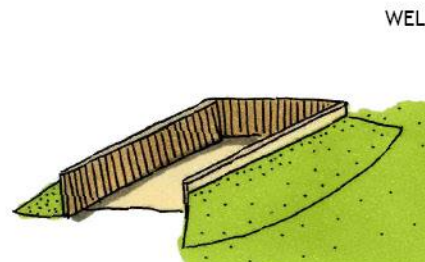
Voorbeelden sleufsilo's mestplaten en mestbassins



Sleufsilo's ed. NIET kaal in het landschap plaatsen



Sleufsilo's ed. NIET accentueren met beplanting



Sleufsilo's ed. WEL inpassen met grastalud

4.2 Paardenhouderijen

Karakteristiek

Paardenhouderijen zijn in opkomst in het landelijk gebied.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aandachtspunten

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

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

Richtlijnen

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

Inpassing en situering:

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

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

Bebouwing:

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

Verlichting:

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

Overig:

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

Voorbeelden afrasteringen



Afrastering van natuurlijke materialen in gedekte tinten



Op het erf bij voorkeur de afrastering voorzien van een haag



Geen witte afrasteringen

4.3 Wonen in het buitengebied

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

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

4.3.1 (Vervangende) nieuwbouw

Karakteristiek

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

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

Aandachtspunten

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

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

Richtlijnen

Inpassing en situering:

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

Bebouwing:

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

Overig:

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



Boven: huidige situatie

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



Referentiebeelden nieuwe woningen



4.3.2 Nieuwe woningen via Ruimte voor Ruimte-regeling

Karakteristiek

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

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

Aandachtspunten

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

Richtlijnen

Inpassing en situering:

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

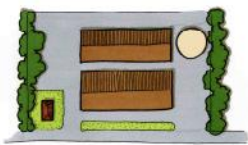
Bebouwing:

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

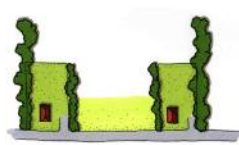
Overig:

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

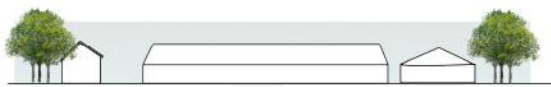
Beekdalen



huidige situatie beekdal



wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Referentiebeelden nieuwe woningen



4.3.3 Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing (functieverandering)

Karakteristiek

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

Aandachtspunten

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

Richtlijnen

Inpassing en situering:

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

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

Bebouwing:

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

Overig:

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

Referentiebeelden wonen in boerderijen





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Midden Drenthe

Contactpersonen

Michiel de Heer

Douwe van der Laan

Gemeente Midden Drenthe

Rapport

Janneke Grasman

Sjoukje de Jong

BügelHajema Adviseurs

Vormgeving

Marijn Menger

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Albert Jan Meeuwissen

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

153.00.01.24.00