

Bestemmingsplan “Zuidbarge”

01.075

Gemeente Emmen
Dienst Beleid
Afdeling Fysiek Ruimtelijke Ontwikkeling

Augustus 2005

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing	7
1.3	Indeling toelichting	8
1.4	Inrichting van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	8
1.5	De bij het plan behorende stukken	9
2.	Historische kenschets van het plangebied	
2.1	Kort historisch overzicht	11
2.2	Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting	11
	- de ruimtelijk-historische karakteristiek	13
	- historische structuur en huidig ruimtelijk karakter	13
	- bescherming	19
2.3	Omringend landschap	22
	- bescherming	25
2.4	Interne ruimtelijke samenhang	26
3.	Analyse	
3.1	Algemeen	27
3.2	Inventarisatie	27
	- gebruik van gronden	27
	- agrarische bedrijvigheid	27
	- landelijke woonbebouwing	28
	- overige woonbebouwing	29
	- bebouwing	29
	- erven	29
	- overige functies	30
	- recreatie en toerisme	32
3.3	Verkeer en vervoer	33
	- wegen	33
	- parkeren	34
	- openbaar vervoer	34
	- fiets- en wandelroutes	34
	- plannen	34
3.4	Provinciaal Omgevingsplan (1998)	36
	- de kernenstructuur	36
	- de kwaliteit van het landelijk gebied	42
3.5	Flora en Fauna	45
3.6	Andere relevante plannen	47
	- Belvédère (1999)	47
	- "De route van de vlinder naar 2030"	47
	- Herziening bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen"	48
	- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (1999)	48
4.	Milieu en water	
4.1	Milieu	51
	- Provinciaal Omgevingsplan (POP)	51
	- geluid	51
	- bodem	55
	- geur	55
	- verdroging	55
	- verzuring	55
4.2	Water	56

-	waterhuishouding	56
4.3	Riolering	57
5.	Opzet van het plan	
5.1	Inleiding	59
5.2	Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3)	60
5.3	Cultuurhistorisch waardevolle nede-zetting (artikel 4)	61
-	ruimtelijk-historische karakteristiek	61
-	begrenzing	62
-	waardevolle bebouwing	63
-	agrarische bedrijvigheid	64
-	landelijke woonbebouwing	65
-	overige woonbebouwing	65
-	overige bepalingen	66
5.4	Esdorp (artikel 5)	68
-	beleid	68
-	begrenzing	68
-	waardevolle bebouwing en agrarische bedrijvigheid	68
-	woonbebouwing	68
-	maatschappelijke dienstverlening (dorpshuis – dierenbegraafplaats)	69
-	ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijvigheid	70
-	horeca (restaurant)	71
-	recreatie (speel-terrein)	71
-	overige bepalingen	71
5.5	Verkeersdoeleinden	72
-	beleid	72
-	transformatorhuisje	72
-	overige bepalingen	72
5.6	Overige artikelen	73
-	wijzigingsbepalingen (artikel 7)	73
-	algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 8)	73
-	anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)	74
-	algemene gebruiksbe-paling (artikel 10)	74
-	overgangsbepalingen (artikel 11)	74
-	slotbepaling (artikel 12)	74
6.	Economische uitvoerbaarheid	
7.	Overleg en inspraak	
7.1	Overleg	77
7.2	Inspraak	77
	Literatuuroverzicht	78
	Nawoord	79

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor Zuidbarge zijn er in de jaren vijftig en zeventig van de vorige eeuw twee bestemmingsplannen ontwikkeld. Een bestemmingsplan voor een groot deel van het dorp en één voor de woningbouw Achter de Smidse. Daarbuiten ligt het landelijk gebied en dat is planologisch geregeld in het bestemmingsplan voor het buiten-gebied van mei 1990. Verder grenst Zuidbarge aan de Rietlanden en de daar aan-wezige buurtjes zijn in afzonderlijke bestemmingsplannetjes uitgewerkt.

Inmiddels is al lang het stadium bereikt waarop volgens artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (termijn van orde van tien jaar) bestemmingsplannen moeten worden herzien. Daarnaast nam de laatste jaren de vraag naar niet in het bestemmingsplan passende ontwikkelingen toe. In zo'n situatie ontstaat er behoefte aan een brede planologische en stedenbouwkundige afweging. Op deze wijze wordt een beleid op ad hoc-basis vermeden. Dat zijn in de notendop een paar belangrijke overwegingen die hebben geleid tot het in voorbereiding nemen van een nieuw bestemmingsplan voor Zuidbarge.

De komende jaren zal het traditionele op scheiding tussen stad en platteland gebaseerde ruimtelijk beleid worden vervangen door een meer op integrale visies en perspectieven ontwikkeld omgevingsbeleid. Zo zal de totale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied ter hand worden genomen en zal in dit plan ook rekening worden gehouden met deze ontwikkeling.

Bij de huidige discussie over de ruimtelijke inrichting van Nederland 2030 staat bij ruimteclaims en verscheidenheid van stad en land zorgvuldigheid in het omgaan met kostbare ruimte voorop. Dat vertaalt zich in een evenwichtige verhouding tussen stad en land, met boeiende contrasten tussen grote open ruimten en levendige stedelijke concentraties. Bij de toekomstige inrichting van het plangebied zullen ook deze elementen ruimtelijk worden meegewogen.

In december 1998 hebben provinciale staten hun beleid voor de fysieke omgeving vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Het POP spreekt zich op onderdelen uit over de omvang en toekomstige inrichting van Zuidbarge. Het plan zal daar bij diverse onderdelen op inspelen. Dat geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische status van Zuidbarge. Want volgens de opstellers van het POP is Zuidbarge: "Een enclave in een gebied met een stedelijk karakter." Door het esdorpkarakter met oorspronkelijk wegenstructuur en de aanwezige samenhang met de esgronden is het gebied waardevol als open ruimte in een stedelijke omgeving. Het POPII (vaststelling juli 2004) spreekt zich in dezelfde bewoordingen over Zuidbarge uit.



vigerende bestemmingsplannen 2003

1.2 Begrenzing

In bestemmingsregelingen wordt de ruimtelijk-functionele samenhang tussen de diverse elementen steeds essentiëler. Om die reden ligt het voor de hand om de bij de agrarische boerderijen liggende gronden (huiskavels) in het plan te betrekken. Ook is het van belang dat grenzen logisch en fysiek duidelijk waarneembaar zijn in het terrein.

Vooraf deze overwegingen hebben geleid tot de volgende begrenzing van het plan. In het noorden wordt het plan globaal begrensd door de Rondweg. Aan de oostzijde vormt de zandweg langs de Abel Tasmanstraat de grens. In het zuiden en het westen is dat het Oranjekanaal.

Aan de zuidkant van het Oranjekanaal staan meerdere woningen en enkele boerderijen, waarvan de bewoners zich in sociaal-maatschappelijk opzicht oriënteren op Zuidbargo. Dat is zo en dat blijft zo. In de planologie gaat het echter om een stelsel van fysieke omgevingsmaatregelen binnen herkenbare gebieden en bij begrenzingen is het logisch om aansluiting te zoeken bij dat gebied dat het meeste met elkaar overeenkomt. Voor het gebied aan de westkant van de Ericasestraat is dat de Rietlanden. Daarentegen maken de Zuidbarger Nijkampen deel uit van het grote aaneengesloten landbouwgebied tussen de Bladderswijk en de Ericasestraat. Hier ligt het dan ook voor de hand om dit gebied blijvend in de planologische regeling voor het buitengebied mee te nemen. De oostzijde van de Zuidbargeresch liep nagenoeg parallel met de (voormalige) Bargermeerweg. Het is consequent om dit escomplex mede in verband met de cultuurhistorische samenhang met Zuidbargo in het geheel in het plan op te nemen.

Het plan vormt daarmee een volledige of gedeeltelijke wijziging van de volgende bestemmingsregelingen:

- a. een volledige wijziging van "Zuidbargo", uitbreidingsplan in onderdelen nr. 15 (Verdenius), vastgesteld bij besluit van den burgemeester der gemeente Emmen, waarnemende de taak van de raad der gemeente van 10 maart 1942 en goedgekeurd door de commissaris der provincie Drenthe bij besluit van 31 maart 1943 B nr. 9716/1741 1^e afdeling, (tekeningnummer 53.066);
- b. een volledige wijziging van het uitbreidingsplan in onderdelen Emmen – "Zuidbargo", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 oktober 1960, nr. 482 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 11 augustus 1961, nr. 11/15288 1^e afdeling, (tekeningnummer 60.067);
- c. een volledige wijziging van het bestemmingsplan "Zuidbargo, Achter de Smidse, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 augustus 1972, nr. 14 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 17 april 1973, nr. 65/16833, 1^e afdeling, (tekeningnummer 72.031);
- d. gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Emmen, etappe 4a, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 oktober 1980, nr. 46 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 14 april 1981, I/11a19631, 1^e afdeling (tekeningnummer 79.115);

- e. gedeeltelijke wijziging van het plan tot uitwerking van de globale bestemming verkeersdoeleinden, deel uitmakend van het bestemmingsplan "Emmen, Etappe 4A", vastgesteld bij raadsbesluit 29 juni 1982, en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 5 oktober 1982, nr. I/A14/ 10.470, 1^e afdeling, (tekeningnummer 84.288);
- f. gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen", vastgesteld bij raadsbesluit 16 juli 1987, nr. B18 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij besluit van 10 mei 1990, nr. 90.011241, (tekeningnummer 84.250 - blad 1).

1.3 Indeling toelichting

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de bij het plan behorende stukken en een toelichting op de inrichting van het plan.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Tevens wordt in dat hoofdstuk aandacht besteed aan de in het gebied aanwezige kwaliteiten en waarden.

In hoofdstuk 3 komen elementen aan de orde, die van invloed zijn op het ruimtelijk functioneren en het ruimtelijk beeld van Zuidbarge. Ook wordt een korte samen-vatting gegeven van de voor het plangebied relevante visies en plannen, waaronder het POP.

In hoofdstuk 4 wordt specifiek aandacht besteed aan alle voor dit gebied belangwekkende milieu- en waterhuishoudingsaspecten.

In hoofdstuk 5 wordt aan de hand van de opzet van het plan nader ingegaan op de bestemming en de te onderscheiden doelen en functies.

In hoofdstuk 6 wordt in het kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, terwijl in hoofdstuk 7 aandacht wordt besteed aan het voorgeschreven overleg en de over het plan gevoerde inspraak met de bevolking.

Tenslotte is aan de toelichting een literatuuroverzicht en een nawoord toegevoegd.

1.4 Inrichting volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Voor Zuidbarge is gekozen voor het opstellen van een flexibel en globaal plan. Er wordt meer dan voorheen ingespeeld op eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. Daartegenover staan grotere onzekerheidsfactoren. Mede om die reden heeft het plan een globaal karakter. Dat kan op gespannen voet staan met een ander doel van het bestemmingsplan. Het vormen van een kader voor de op uitvoering gerichte plannen, projecten, maatregelen en aankopen, die voor de inrichting en beheer van de ruimtelijke ontwikkeling van Zuidbarge van belang zijn.

Teneinde de uitvoering van het plan door middel van concrete plannen en projecten te bevorderen zal veelvuldig gebruik worden gemaakt van in de WRO voorgeschreven uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden. Uit de praktijk blijkt maar al te vaak dat bijvoorbeeld het voorspellend vermogen van plannenmakers wel eens te kort schiet. Bovendien is het ook niet nodig om via gedetailleerde planvorming op voorhand alles dicht te spijkeren. Waar mogelijk wordt in gebondenheid vrijheid van handelen mogelijk gemaakt. Vandaar dat het bestemmingsplan voor Zuidbarge een flexibel en globaal karakter kent.

Belangrijke overweging daarbij is dat het rechtskarakter van een beschrijving in hoofdlijnen zich onderscheidt van dat van "gewone" planvoorschriften door een meer beleidsmatige en een minder normatieve aanpak. De beleidsmatige aanpak van de beschrijving in hoofdlijnen past goed bij het karakter van het plan. Bovendien dient in verband met de aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevolle nederzetting en de ligging in een door waarden overgoten omgeving een zorgvuldige beleidsvisie te worden gegeven.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zuidbarge" bestaat uit:

- plankaart, schaal 1: 2000 (tekeningnummer 01.075);
- kaartbijlage, schaal 1 : 2.000 (tekeningnummer 01.075A);
- voorschriften;
- toelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden, gebouwen en waarden aangegeven. Door haar opzet (gebiedsgericht) heeft de plankaart meer weg van een structuurplan dan van een traditioneel bestemmingsplan.

Op de kaartbijlage wordt de juridische plankaart waar nodig geconcretiseerd. Op deze kaart zijn naast de karakteristieke gebouwen ook de opgaande beplanting en de wegen opgenomen. Tevens is het gebruik van gebouwen en gronden weergegeven. In één oogopslag ontstaat op deze wijze een goed beeld van de in Zuidbarge aanwezige waarden en functies.

In de voorschriften zijn op grond van artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening regelingen en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Van belang is in dit verband de van de voorschriften deel uit-makende "beschrijving in hoofdlijnen". Daarin staan zaken die van groot belang worden geacht bij de toetsing en beoordeling van de vergunningsaanvragen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarvan de inhoud in één van de vorige paragrafen is uiteengezet.



2. Historische kenschets van het plangebied

2.1. Kort historisch overzicht

Het plangebied maakt deel uit van de westelijke uitloper en tevens het hoogste deel van de Hondsrug. Het ontstaan en de vroege ontwikkeling van Zuidbargе valt geheel binnen het historisch-cultuurlandschappelijk kader van het Drentse esdorpen-landschap. In oorsprong gaat de esnederzetting naar alle waarschijnlijkheid terug naar de aanleg van één of enkele hoeven in de 8e en 9e eeuw na Christus. Zuidbargе (vroeger ook wel Spekkiesbargе genoemd) kan als filiaaldorp van Noordbargе (Bottiesbargе) worden beschouwd. De stichting daarvan zal in de late middeleeuwen zijn geweest. Zuidbargе wordt voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1362. In 1445 kende Zuidbargе 11 erven en het dorp is sedertdien uitgegroeid tot een zelfstandige nederzetting.

De ligging van Zuidbargе aan het escomplex en op de westelijke uitloper van de Hondsrug met zijn vele waarden en de inrichting van het gebied door mensen maken de samenhang ervan tot een ook in landschappelijk opzicht belangrijk gebied. Door de aanleg van het Oranjekanaal en het gelijktijdig droogvallen van het Bargermeer aan de oostzijde van het dorp in het midden van de negentiende eeuw verloor Zuidbargе enkele essentiële natuurlijke kenmerken voor een esdorp. In de vorige eeuw werden aan die voor de cultuurhistorie negatieve ontwikkeling de spoorlijn, de woonwijken Bargeres en Rietlanden en het industrieterrein Bargermeer met bij-behorende infrastructuur toegevoegd. Hierdoor zijn de historisch-landschappelijke waarde in breder verband en de visueel landschappelijke kwaliteit achteruitgegaan. Ondanks deze ingrepen is in Zuidbargе en directe omgeving het oorspronkelijke karakter grotendeels behouden gebleven. Het Oranjekanaal is zelfs een cultuur-historisch element van formaat te noemen.

2.2. Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting

De vroeg-middeleeuwse bewonings- en nederzettingsgeschiedenis heeft uitsluitend betrekking op het zandgebied. Uitgestrekte, ontoegankelijke hoogvenen omgeven de smalle zandruggen tot ver in de 19e eeuw. De basisstructuur van het historische cultuurlandschap in Drenthe wordt vastgelegd in de Karolingische Tijd (omstreeks de 8e en 9e eeuw na Christus). De opbouw van het 'traditionele' esdorpenlandschap is gebaseerd op het centrale principe van de 'escultuur' in het toenmalige landbouw-systeem. Vanaf de 9e eeuw is er sprake van permanente bewoningskernen, de es- of brinkdorpen én aangrenzende, eveneens permanente bouwlandcomplexen of essen. De esdorpen Emmen, Barge en Weerdinge dateren uit de beginfase van deze ontwikkeling. De kernen groeien uit tot zelfstandige esdorpen met een eigen dorpterritoir of 'marke'. Emmen wordt het centrale hoofd- en kerkdorp binnen het gelijknamige kerspel.

Zuidbarge 1830



de ruimtelijk-historische karakteristiek

Sedert 1800 zijn de plattegrondskenmerken van de nederzetting tot op heden zeer resistent gebleken. De meest ingrijpende wijziging ten aanzien van de bewoningskern betreft de uitbreiding en verdichting van de agrarische bebouwing. De 'eenhuizige' boerderijen in de vroeg 19e-eeuwse situatie worden uitgebreid met schuren, schaapskooien, stookhutten of bakhuisjes. Het aantal landbouwbedrijven nam toen nog gestaag toe. Pas na de Tweede Wereldoorlog breidt de landelijke woonbebouwing zich uit. Door de recente saneringsprocessen in de landbouw hebben steeds meer boerderijen een overwegende woonbestemming gekregen. De grootste wijzigingen sedert de 19e eeuw doen zich voor in het 'buitengebied', met name ten aanzien van de veld- en groengronden. De grootschalige ontginningen van de veldgronden dateren vooral van rond het begin van de 20e eeuw. Het centrale esgedeelte heeft het historisch bepaalde open karakter behouden.

Het centrale deel van Zuidbarger escomplex is oostelijk en noordelijk van Zuidbarge gelegen. Deze es wordt aan de westkant begrensd door de voormalige Halteweg. Tot op heden wordt het bouwlandcomplex gekenmerkt door een open karakter, vrij van bebouwing en opgaande beplantingen. Ter plaatse is de visuele betrokkenheid op het 'traditionele' esdorp, als één onregelmatige beboste enclave, waaronder de ogen-schijnlijk 'ongeorde daken', in vele gevallen nog optimaal.

Door de onregelmatige, verspringende rooilijnen zijn verscheidene kleinere, open (erf)ruimten ontstaan. In sommige delen bepaalt de oudere agrarische bebouwing in Zuidbarge het dorpsgezicht nog in belangrijke mate. In verscheidene gevallen is de agrarische bedrijfsvoering geheel vervallen ten gunste van de woonfunctie, die onder andere tot uiting komt in de inrichting van het erf. De oudere boerderijen dateren in hoofdzaak uit de 19e eeuw. In aanleg echter zijn veel van de hoofdgebouwen 18e-eeuws. Ondanks de vele aanpassingen en min of meer ingrijpende verbouwingen zijn deze boerderijen herkenbare representanten van het 'middenlandsdeel' of 'oud-Drentse' type. De baanderdeuren, die de hoofdingang vormen, zijn op enkele na in het midden van de achtergevels geplaatst. Wel zijn sedert de 19e eeuw de vanouds inspringende baanders vervangen door direct in de achtergevels geplaatste baanderdeuren. Het overgrote deel van de agrarische bebouwing is met riet gedekt. Het gaat hierbij om een rijke schakering van al dan niet afgewolfde schild- en zadeldaken. Zuidbarge telt enige kapitale, vroeg-20e-eeuwse boerderijen. Zij onderscheiden zich van de oudere boerderijen door hoog opgemetselde voorgevels en/of aangebouwde bedrijfswoningen. Voor het merendeel van de boerderijen en de landelijke bebouwing geldt dat de huiserven van de weg zijn afgescheiden door duidelijke erfscheidingen, veelal (houten) hekwerken

historische structuur en huidig ruimtelijk karakter

De hoofdstructuur van het oudste deel van de nederzetting wordt voor een groot deel bepaald door losse bebouwing, met wisselende richting, rondom de grote open brinkruimten in het hart van het oorspronkelijke dorp (zie plattegrond van 1830). Deze ronde en besloten structuur werd en wordt voor deel nog geaccentueerd door weilandjes en open erven/moestuinen.

De opgaande weg- en erfbeplantingen vormen een ruimtelijk contrast met de open omgeving. *"Zuidbargo ligt in het ronde/Twaalf hoeze en dartien honde"*. In dit overbekende volksspreukje wordt uiting gegeven aan deze ronde vorm. Deze vorm maakt Zuidbargo in vergelijking met vele andere nederzettingen uniek. Want in deze dorpen is vooral het wegenbeloop bepalend voor de hoofdstructuur.

De grote brinkruimten hadden in Zuidbargo ook een andere functie. Bijna alle boerderijen waren aan deze ruimten gekoppeld met als voordeel dat ze ook in visueel opzicht met elkaar verbonden waren. De vroegere bewoners van Zuidbargo voelden zich zo geborgen tegen vreemde indringers. Op sommige plekken is dat visuele contact nog goed waarneembaar. Zo valt de infrastructuur van de Zuidbargerstraat vanuit de oostkant van de Rietlandenstraat nauwelijks op en is het net of de auto's door het groen rijden. Dit is een structuurbepalend kenmerk voor dit deel van Zuidbargo. In ruimtelijke zin vraagt deze naar binnengekeerde openheid niet alleen om bescherming, maar op sommige plekken in overleg met bewoners ook om herstel door bijv. verwijdering van schuttingen en/of lage beplanting. Op andere plaatsen, vooral aan de buitenkant van het bebouwingsrondje, bepalen doorzichten of naar binnenlopende open ruimte het karakter van dit deel van Zuidbargo. Voor de bescherming en versterking van de ronde hoofdstructuur zijn deze doorzichten en open ruimten essentieel. Hier kan overwogen het ruimtelijk beleid vanuit de cultuurhistorie op herstel te richten.

In vergelijking met de oude plattegronden is de gemeenschappelijke ruimte in dit meest oorspronkelijke dorpsdeel aanmerkelijk geslonken. Op sommige plaatsen is ook de bebouwing verdwenen of vervangen op een andere plaats op het erf. Aan de noordkant van de ronde dorpskom werd de nieuwe boerderij verder in noordelijke richting op de Zuidbargestraat georiënteerd. De oorspronkelijke boerderij stond op de plek van de nieuwe loods. De beide nieuwere boerderijen aan de noordkant van de Halve Maanweg (oostzijde van de Zuidbargerstraat) werden voor op het erf en dus zuidelijker teruggebouwd. Aan de oostkant van de Keistraat verdwenen twee boerderijen en werd één vervangen door een bij het begin van de vorige eeuw (1928) passende karakteristieke boerderij. Voor eventuele nieuwe bebouwing kan inspiratie en aansluiting worden gevonden bij deze structuur. Punt van aandacht aan deze kant van de oude kern is de overgang naar de es. De oorspronkelijke begrenzing is hier door vele solitaire bomen nog goed waarneembaar. De nieuw aangebrachte erfbeplanting aan de noord- en zuidkant van dit deel van de oude kern van Zuidbargo staat in cultuurhistorisch opzicht haaks op deze kwaliteit.

In het zuidoostkwadrant van de oude dorpskom werd aan de zuidkant van de Rietlandenstraat in het midden van de 19^e eeuw een boerderij toegevoegd. De beide oostelijk daarvan gelegen woningen vormen een meer eigentijdse van de structuur afwijkende invulling. In de tuin van de één na laatste woning zijn in 1985/1986 restanten van een 'spieker' en een oude put uit de late middeleeuwen gevonden. De put is inmiddels als archeologisch monument aangewezen. Bijzonder waardevol is de esovergang aan de zuidzijde van dit dorpsdeel. Punt van aandacht is de diepte van de tuinen in relatie tot het gebruik.

Uit cultuurhistorische overwegingen verdient het aanbeveling om de bijgebouwen niet aan de eszijde van de oude beplanting te situeren. Volgens de oude platte-gronden liep de open esruimte aan de westkant van de Zuidbargerstraat m.u.v. de boerderij in de hoek tot in de dorpskern door. Door de bouw van de ene na oorlogse woning en de zuidelijker gelegen boerderij in dit gebied is deze karakteristiek voor een deel verdwenen. Wel kenmerkend is het ontbreken van forse wegbeplanting langs dit deel van de Zuidbargerstraat. Inmiddels vormt deze boerderij het onbedoelde markeringspunt in de overgang tussen de oude kern en de zuidelijke lineaire uitloper langs de Zuidbargerstraat. Vanuit de cultuurhistorie dienen vooral de beide aan weerszijden van deze boerderij liggende en tot aan deze straat doorlopende open esgronden te worden gekoesterd.

Het overgrote deel van de bebouwing en de beplanting in het zuidwestkwadrant langs de Halve Maanweg en de Rietlandenstraat is van grote cultuurhistorische betekenis. Vooral de bebouwing aan de Halve Maanweg is in meerdere opzichten waardevol te noemen. De voormalige boerderij en de bijbehorende wagenshuur aan de Halve Maanweg 3 zijn rijksmonument, terwijl de overige oorspronkelijke bebouwing wordt opgevoerd op de gemeentelijke monumentenlijst. Dat zal niet gebeuren met de nieuwe loods aan de Zuidbargerstraat. Deze loods staat op een markant punt in de zuidelijke overgang naar de oude kern. Deze plek markeerde niet alleen de overgang maar zorgde tevens voor een essentieel doorzicht naar het waardevolle open gebied richting het Oranjekanaal. Vanuit cultuurhistorische overwegingen dient aan dit planologische incident in beschermde en mitigerende¹ zin de nodige aandacht te worden besteed. Aan de Halve Maanweg staat een in rode baksteen uitgevoerde burgerwoning. De zuidelijk van deze woning gelegen tuin is na binnengekeerd door afsluitende beplanting. In het verleden was hier in visueel opzicht een doorzicht naar de veldgronden. De drie oorspronkelijke boerderijen aan de Rietlandenstraat zijn vervangen door twee in de lengte langs deze straat liggende gebouwen van recentere datum. Tijdens de lineaire ontwikkeling richting het Oranjekanaal slonk de brede gemeenschappelijke ruimte (vermoedelijk koeiendreef) en werden in het verlengde van de laatste boerderij nog twee agrarische bedrijfjes bijgebouwd. In 1940 is het dichtst bij de oude kern liggende bedrijf vervangen door een architectonisch bijzonder fraaie boerderij. Voor de architectuur van deze boerderij is de plaatselijke aannemer/architect G. Bouwers verantwoordelijk. Hij of de opdrachtgever heeft zich vermoedelijk laten inspireren door de in die jaren populaire ontginningsboerderijen (Witteveen). De ruimte tussen deze boerderij en het oorspronkelijk dorp is dichtgeslibd met lage afsluitende beplanting. Vanuit de cultuurhistorie verdient het aanbeveling in overleg met de bewoners het visuele contact met de veldgronden te herstellen.

¹ verzachtend door landschappelijke inpassing

Ook in het noordwestkwadrant is veel oorspronkelijke bebouwing uitgebreid, verdwenen en soms vervangen. Zo werd één boerderij tussen 1830 en 1880 verlengd met een woongedeelte en werd het deelgedeelte met een sprong hieraan vastgebouwd. Deze bebouwing zorgt vanaf de Zuidbargerstraat voor een uniek karakter.

Vanaf de Halve Maanweg komt dezelfde bebouwing totaal anders over en is hier duidelijk sprake van een gebouw met twee gezichten. De noordelijk van deze bebouwing gelegen boerderij heeft door de verbouw veel van haar authenticiteit verloren. De naastliggende burgerwoning heeft geen functie in de bepaling van de waarde van de oude nederzetting. Zij is op een voor de open structuur van het dorp kwetsbare locatie neergezet. Het noordelijk daarvan gelegen doorzicht naar de esgronden is essentieel en verdient bescherming. Oorspronkelijk stonden in dit kwadrant langs de Rietlandenstraat/Halve Maanweg vijf boerderijen. Het pand aan Rietlandenstraat 74/75 is voor wat betreft de locatie het meest oorspronkelijk. De westelijk van dit pand gelegen bebouwing is verdwenen. Oostelijk stonden drie boerenbedrijven. De beide panden aan de Halve Maanweg zijn eveneens verdwenen. De daardoor ontstane open ruimte is voor de eerder aangeduide naar binnengekeerde openheid van belang. In het midden van de 19^e eeuw zijn de beide haaks op de weg georiënteerde gebouwen vervangen door één nieuwe boerderij van het hallenhuistype. Deze boerderij is nog zeer authentiek. In landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht is het doorlopen van de esgronden tot aan de Rietlandenstraat van essentieel belang. Tevens zorgt deze open ruimte vanuit de oude kern voor een lange doorkijk naar de bebouwing langs de Zwaaikom. Een deel van deze gronden is in gebruik als kwekerij. Een verdere cultivering van dat gebruik staat op gespannen voet met de zojuist beschreven waarden van dit gebied.

Nog onbeschreven zijn de overgebleven panden te midden van de grote brinkachtige ruimten. Dat gebied kenmerkt zich nog steeds door verspreid en gegroepeerd liggende bomen in het gras. Afgewisseld door open ruimten staan hier en daar gebouwen in al dan niet gecultiveerde tuinen. Met uitzondering van het nieuwe landhuis is de bebouwing aan weerszijden van de Zuidbargerstraat oorspronkelijk. Van zeer grote waarde is de openbare aan één kant bebouwde brink op de hoek van de Halve Maanweg/Zuidbargerstraat. Jammergenoeg doet niets meer herinneren aan de plaats waar ooit de eerste school van Zuidbarger heeft gestaan. De ontwerpopgave van dit deel van de oude kern zal waar mogelijk vooral bestaan uit het herstel van de naar binnengekeerde openheid. Dat zal tot uiting kunnen komen door het vervangen of het verdwijnen van die elementen die het inmiddels ontstane wegenpatroon accentueren. Rest nog aan te geven dat in dit deel van het dorp sommige erven en straten met Drentse keien zijn verhard. Op de kaartbijlage staat deze beschermings-waardige verharding aangegeven.

Vanuit de veilige en geborgen gemeenschappelijke ruimte liepen verschillende wegen. Na de aanleg van het Oranjekanaal wonnen de wegen in zuidelijke en westelijke richting aan betekenis. Langs deze uitvalswegen en het Oranjekanaal werd naast nieuwe bebouwing ook nieuwe weg- en erfbeplanting aangebracht (zie plattegrond van 1880). Inmiddels is vooral de beplanting (alleeachtige wegen met monumentale bladerdaken) langs het kanaal en de beide wegen bepalend voor deze *vroeg-lineaire* ontwikkeling vanuit het midden van de 19^e eeuw. Deze ontwikkeling heeft geduurd tot ongeveer het midden van de jaren vijftig van de vorige eeuw.

Vanuit het uitbreidingsplan in onderdelen van Verdenius uit 1943 is deze ontwikkeling vooral voor wat betreft de woningbouw ruimtelijk gestructureerd. Bebouwing langs deze infrastructuur zal hoe mooi of uniek altijd een afgeleide van het hier aanwezige structuurgroen zijn. Deze beplanting behoort bij de hoofd-structuur en is van groot belang voor het behoud en de versterking van het ruimtelijk karakter van deze *vroeg-lineaire* ontwikkeling van Zuidbarge.

Op sommige plekken langs deze wegen en het kanaal staat bijzondere en/of zeer authentieke bebouwing. Zo is het in het jaar 1937 door architect E.H. Bos te Nieuw-Amsterdam ontworpen cafébedrijf bij de brug naar Erica locatie- en functie-gebonden. Dat zijn de belangrijkste redenen om aan dit gebouw structuurbepalende waarde toe te kennen. Dat geldt nog meer voor de verderop gelegen in 1853 gebouwde Jan Arend Hoeve met bijbehorende schuur. Deze bebouwing is structuur- en beeldbepalend voor dit deel van Zuidbarge. Ook het oude schoolgebouw had die uitstraling. De overige bebouwing langs dit deel van de Zuidbargerstraat is op onderdelen (uiterlijk/vorm) bijzonder. Vanuit de structuur bestaat er echter minder dringende behoefte om die waarden ook als zodanig vast te leggen.

Lang is gewikt en gewogen bij de bebouwing langs de Rietlandenstraat/Zwaaikom. Ook hier wordt aan de monumentale uitstraling van het structuurgroen een grotere waarde toegekend dan aan de hier nog aanwezige oorspronkelijke bebouwing. Een uitzondering wordt gemaakt voor één van de jongste rijksmonumenten aan de zuidkant van de Rietlandenstraat nabij de houten brug. Niet alleen de boerderij uit 1863, maar ook de houten schuur uit 1925, alsmede het erf met keienbestrating en de boomgaard met oude rassen is nu als ensemble beschermd. Aan de zuidelijk van dit rijksmonument gelegen verbouwde woonboerderij is vanwege de locatie-gebondenheid en de nog aanwezige authenticiteit structuurbepalende waarde toegekend. Ook de houten brug over het Oranjekanaal maakt inmiddels een onlosmakelijk deel van de cultuurhistorische waarde van dit kanaal uit. Consequentie van deze benadering is dat de overige bebouwing langs dit deel van de Rietlandenstraat en de Zwaaikom evenals in andere delen van Zuidbarge buiten de oude dorpskern in beginsel mag worden vervangen door traditionele bebouwing met een passende vorm, bouwstijl en kleurstelling.

Zuidbarge 1880



Sec

Tussen 1930 en 1960 vond langs de noordelijke uitloper over de es naar Noordbarge de *laat-lineaire* ontwikkeling van Zuidbarge plaats. Beleidsmatig werd deze ontwikkeling ondersteund door het uitbreidingsplan in onderdelen van Verdenius (1943) en een zelfde soort plan uit 1960. In dat uitbreidingsplan werd zelfs een hoge gootlijn voor de meest noordelijk gelegen woningen voorgeschreven. In die tijd werd vaak ingespeeld op de toen gangbare bouwvormen in de volkshuisvesting. In bijna alle dorpen is dit inmiddels wereldvreemde woningtype te vinden en moet voor de oorsprong bij de stedenbouwkundige opvattingen uit die tijd te biecht worden gegaan. Aan de zuidkant van deze *laat-lineaire* ontwikkeling bevindt zich verder de eerder beschreven in noordelijke richting verplaatste boerderij en had in de begintijd van deze ontwikkeling zich hier ook een aannemersbedrijf gevestigd.

De opgaande beplanting in dit woonbuurtje is nog te zwak om van een monumentale uitstraling te spreken. Ook aan de achterzijde van de tuinen wordt op sommige plaatsen een duidelijke groene afscheiding node gemist. In het kader van dit plan zal moeten worden nagegaan hoe deze *laat lineaire* ontwikkeling structureel bij het karakter van Zuidbarge kan worden ingebed.

Vanaf 1857 staat aan het Oranjekanaal een korenmolen met de inmiddels illustere naam 'Zeldenrust'. Rondom deze molen is tijdens de *vroeg lineaire* ontwikkeling op enkele plaatsen bebouwing verrezen. In het uitbreidingsplan in onderdelen van 1960 heeft de gemeente geprobeerd om in deze omgeving een woningbouwplan van de grond te krijgen. Doordat gedeputeerde staten voor een deel goedkeuring aan dit plan hebben onthouden, is het nooit zo ver gekomen. Wel is hier met vrijstelling en soms op basis van dit plan meegewerkt aan de totstandkoming van enkele vrijstaande en één dubbele woning. Een groot deel van het buurtje mist de typische kenmerken van een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting.

Indirect heeft de onthouding van goedkeuring aan het woningplan bij de molen in de jaren zeventig van de 20^e eeuw gezorgd voor een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw Achter de Smidse. Op basis van dat plan zijn 16 vrijstaande woningen met lage gootlijn en kap aan Zuidbarge toegevoegd. In dat in stedenbouwkundig opmerkelijk vorm gegeven woonbuurtje is de weg bewust verdiept aangelegd en is door de aanleg van een brinkachtige ruimte aansluiting met het karakter van Zuidbarge gezocht. Deze ruimte stond aanvankelijk in open verbinding met het aangrenzende landschap. Deze verbinding is deels verdwenen en in overleg met de bewoners zal worden nagegaan of herstel op prijs wordt gesteld. Ook dit buurtje mist de kenmerken van een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting.

bescherming

Om de waarden en ruimtelijke kwaliteiten van Zuidbarge in één oogopslag in kaart te brengen, is er een inventarisatie gehouden. Op de kaartbijlage is de structuur-bepalende en de structuur- en beeldbepalende bebouwing aan de hand van één of twee sterretjes vastgelegd. Bebouwing met twee sterretjes is 'structuur- en beeldbepalend' en met één sterretje is 'structuurbepalend'.

Alle gebouwde rijksmonumenten zijn 'structuur- en beeldbepalend' en zij zijn ook afzonderlijk op deze kaart weergegeven. Het predikaat 'structuur- en beeldbepalend' is gegeven aan bebouwing, waarvan de architectuur en het materiaalgebruik nog authentiek zijn. Daarnaast hebben sommige gebouwen in Zuidbarge een onder-steunende functie in de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. Het betreft veelal in gebruik zijnde of voormalige agrarische gebouwen. Zij zijn aangewezen als 'structuurondersteunende bebouwing' en herkenbaar aan een open rondje op de kaartbijlage. Bij dit onderdeel van de inventarisatie heeft het huidige gebruik geen beduidende rol gespeeld. De bebouwing is verder onderverdeeld in hoofdgebouwen (boerderijen) en aanbouwen en/of bijgebouwen (schuren, kapschuren, stookhutten, enz.). De kaartbijlage geeft ook inzicht in het huidige gebruik van de bebouwing.

Bebouwing zonder waarde aanduiding (één of twee sterretjes) maar met functie-aanduiding wordt door zijn vorm en materiaalgebruik wel als waardevol beschouwd. Wanneer deze bebouwing uit het dorpsbeeld mocht verdwijnen dan zal dat niet direct ernstige afbreuk doen aan de structuur en aan het karakter van het dorp. Van de andere kant kent deze bebouwing een vorm en materiaalgebruik die zich meestal moeiteloos voegt in het ogenschijnlijk ongeordende nederzettingsspatroon. Dat geldt eveneens voor 'structuurondersteunende bebouwing'.

Voor de bescherming van waarden en ruimtelijke kwaliteiten is een inventarisatie van alleen de bebouwing ontoereikend. Daarom is op de kaartbijlage ook de structuurbepalende beplanting aangebracht. Op sommige plaatsen bevinden zich essentiële doorzichten. Deze doorzichten zijn beschermingswaardig en ze zijn door middel van pijlen op deze kaart weergegeven. Op andere plaatsen is de openheid van cultuurhistorisch belang. Ook dit kenmerk is evenals de nog aanwezige keienbestrating op de kaartbijlage vastgelegd.

De aanwijzing van Zuidbarge in het POP tot een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting is enerzijds gebaseerd op het relatief gave en oorspronkelijke agrarische karakter van een groot deel van het dorp en anderzijds op het unieke karakter van deze nederzetting.

Een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting kan niet los worden gezien van het omringende landschap en de waarden daarvan. De ruimtelijke karakteristiek van het omringende landschap, vooral gekenmerkt door openheid en reliëf, moet mede van belang worden geacht voor de herkenbaarheid van de historische ruimtelijke waarde. Verder is uniek dat het landschap rond Zuidbarge omsloten wordt door fors opgaande beplanting. Elke ruimte heeft daardoor een eigen beslotenheid gekregen.

De esgronden rondom Zuidbarge zijn nu planologisch geregeld in het bestemmings-plan voor het buitengebied. Een fors deel van deze gronden zijn in verband met de ruimtelijke en functionele samenhang met het dorp in het plan opgenomen.



luchtfoto oorspronkelijke kern 1999

In het plan dient rekening te worden gehouden met de specifieke eisen die een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting aan zijn omgeving stelt. Want uit cultuurhistorische overwegingen moet aan de bescherming van het geheel van de in Zuidbarge aanwezige monumentale en landschappelijke waarden grote betekenis worden toegekend. Tezamen met beleid en plannen vanuit andere sectoren zorgt de aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevolle nederzetting ook voor bescherming van het geheel. Vanuit verschillende daarvoor geëigende wettelijke kaders kan dat op harmonieuze en evenwichtige wijze worden gerealiseerd.

De aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevolle nederzetting houdt geenszins een algehele bevrozing in. Zij heeft slechts als doel om door het scheppen van de juiste stedenbouwkundige en landschappelijke maatregelen de basis te leggen voor behoud, versterking én ontwikkeling van het unieke karakter van Zuidbarge.

2.3 Omringend landschap

Zuidbarge is ontstaan als onderdeel van het Drentse esdorpenlandschap; een samenhangend systeem van essen, beekdalen, boerderijen en beplantingen in een omringend open heidelandschap en op de helling naar de veenkoloniën. Zuidbarge grenst deels aan de es en de waarde van die ligging is mede door de enigszins bolle vorm van de es in visuele zin geaccentueerd. Zuidbarge ligt als een parel in een aan meerdere kanten nagenoeg open en waardevol landschap. Het verder toevoegen van beplanting en bebouwing in de directe omgeving van de kern Zuidbarge dient om die reden zoveel mogelijk te worden vermeden.

De aanwijzing tot 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' kan niet los worden gezien van het omringende landschap en de waarden daarvan. Ten behoeve van het stimuleringsbeleid bodembeschermingsgebieden zijn de essen in Drenthe geïnventariseerd en gewaardeerd. Het betreffende rapport is in opdracht van de provincie opgesteld door Theo Spek van het DLO-Staring Centrum en Adrie Ufkes van de BAI uit Groningen. In de Essennota zijn de essen archeologisch, historisch-geografisch en landschappelijk gewaardeerd. Uiteindelijk zijn de essen verdeeld in vier categorieën. Van zeer waardevolle essen (categorie A) tot essen die reeds geheel of voor een deel verloren zijn gegaan (categorie D).

In de omgeving van Zuidbarge liggen twee geregistreerde essen. Deze essen de Zuidbarger Nieuwkamp en de Zuidbarger Esch grenzen of liggen grotendeels in het plan. De beide essen behoren volgens bovenstaand onderzoek tot categorie D (essen die reeds geheel of voor een deel verloren zijn gegaan)

De Zuidbarger Nieuwkamp (10 ha) ligt direct ten zuiden van het Oranjekanaal en ten oosten van de Ericasestraat. Het dunne esdek bestaat uit veldpodzol op keileem. In 1832 was er sprake van een éénstreperige, grootschalige esverkaveling. Tussen de jonge heideontginningen in de ontginning en de es ontbreekt een duidelijk onder-scheid.

Door de omlegging van de Ericasestraat is deze es doorsneden en kwam er een eind aan het redelijk bewaard gebleven escomplex. Want voor die tijd waren alleen de randzones door bebouwing en het Oranjekanaal aangetast. Op deze essen zijn meerdere archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum, de Bronstijd en de IJzertijd aangetroffen. De Zuidbarger Nieuwkamp is een jonge ontginning uit de periode 1650-1830.

De Noord- en Zuidbarger Esch (groot 195 ha) ligt in zijn geheel op een keileemplateau, boven op de Hondsrug tussen Noord- en Zuidbarge. In het centrale en oostelijke deel van de es ligt het keileem ondiep in het profiel. Hier liggen zwak tot sterk lemige moderpodzolen met een dun esdek. In de zuidwesthoek ligt het keileem dieper. Het centrale en noordelijke deel (ten zuiden van de nederzetting Noordbarge) had een kleinschalige esverkaveling. De west-, zuid- en oostrand hebben een regelmatig en grootschaliger strokenverkaveling. Tussen de oude nederzettingen Noord- en Zuidbarge is de es doorsneden door autowegen en gedeeltelijk overbouwd met nieuwbouw (Bargeres) en industrie. De es is hier sterk aangetast door bebouwing en infrastructuur. Daarentegen zijn grote delen van deze es rondom Zuidbarge nog steeds van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Met betrekking tot archeologische vondsten zijn meerdere vindplaatsen uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen te noemen. Uit de verkaveling kan worden afgeleid dat Noordbarge ouder dan Zuidbarge is.

De voormalige Goorns en Zwienebrinken (huidige grootte circa 10 ha) liggen tussen de Rietlandenstraat – Halve Maanweg – Zuidbargerstraat – Achter de Smidse – Oranjekanaal. Door dat landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied liep vroeger de Delft. In de Drentsche Volksalmanak van 1906 beschrijft de heer J.G.C. Vegter dit gebied in zijn artikel over het Bargermeer als volgt:

"Gedurende de voorjaarsperiode (...), werd het ook zoo langzamerhand de tijd, dat overal in 't ronde de dorpen en gehuchten den runderstapel naar buiten dreven, naar de teergroene maden. De Barger boeren hadden ze westwaarts langs de stroompjes van de Drosten A. Eén hiervan was de Zuidbarger of Garming-Delft, die langs de zuidzijde van dat dorp het overtollige water van het meer westwaarts afvoerde en enkele boerenhoeven doorsneed, o.a. dien der familie GARMING. De voormalige stroomgeul door Zuidbarge is nu nog duidelijk na te gaan."

Na de ruilverkaveling in de jaren zeventig van de vorige eeuw is deze 'stroomgeul' niet meer zo duidelijk na te gaan. Deze oude veldontginningen worden als over-gangsgebied tussen het dorp en de madelanden/veldgronden gerekend. Achter de boerderijen aan de Rietlandenstraat en de Halve Maanweg aan de overkant van de Delft lagen de Goorns². Zuidelijk daarvan werden de landerijen de Schepersgoorn genoemd.

² kleine hoek bouwgrond voor tuinvruchten, bij huis of op de es en/of een niet zo groot stuk weiland

Weer zuidelijker lagen de Zwienebrinken. Op een deel van deze gronden is in de jaren zeventig de woningbouw Achter de Smidse gerealiseerd. Bij funderingswerkzaamheden is hier en daar de moerige grond van de Delft aangetroffen. Dit gebied is en blijft voor de bewonersgeschiedenis van Zuidbarge bijzonder waardevol.

Volgens de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) uit Amersfoort worden de essen in de regel aangemerkt als gebieden met een hoge archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde. Essen worden wel de schatkamers van de archeologie genoemd. Zij zijn ontstaan op die plaatsen die van nature goede mogelijkheden voor landbouw en bewoning boden. Als gevolg van de voortdurende plaggenbemesting ontstonden sinds de Middeleeuwen deze kunst-matige hoogtes. Oudere bewoningsresten worden bedekt door een dik ophogings-pakket, waardoor de bewoningssporen uitermate goed geconserveerd werden. Zij werden niet aangetast door ploegen en andere oppervlakkige graafwerkzaamheden als gevolg van hun diepteligging. Probleem hierbij is volgens de ROB dat de archeologische waarden aan het gezicht onttrokken worden door de soms meer dan een meter dikke eslagen. Onderzoek heeft aangetoond dat circa 75% van de essen archeologische waarden bevatten. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied in een 'gebied met een hoge trefkans'. Het meest oorspronkelijke dorpsdeel (ronde kom) is aangewezen als een 'terrein van hoge archeologische waarde'.

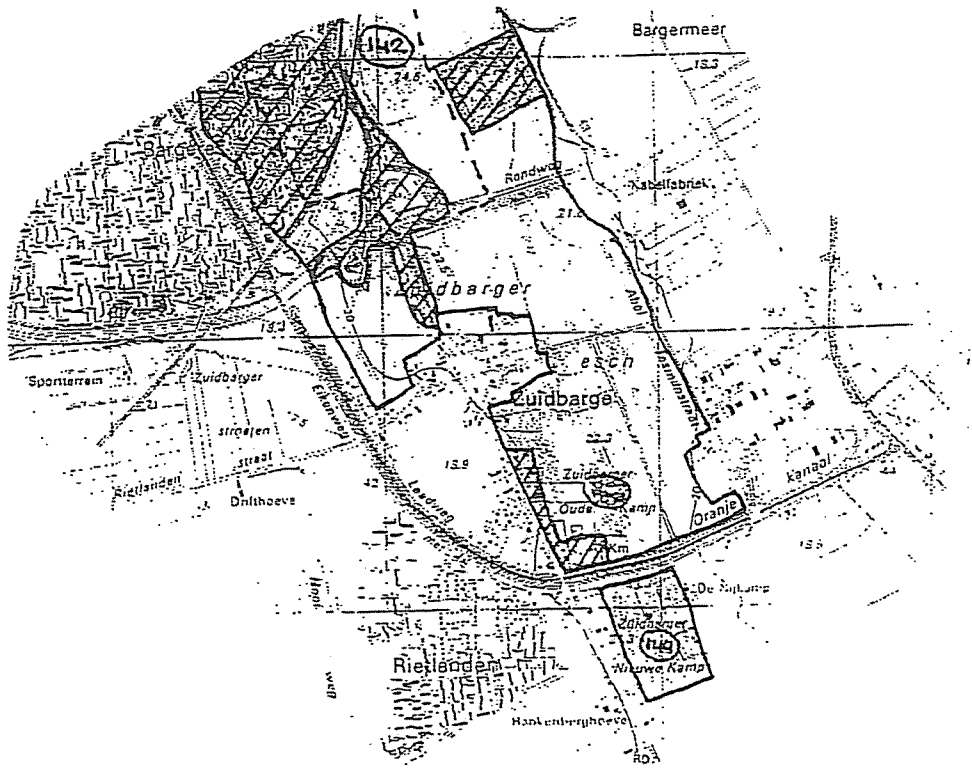
Het vaststellen van de exacte waarden (soort bewoning, datering etc.) is alleen mogelijk door archeologisch onderzoek. Behoud van dit archeologisch erfgoed voor toekomstige generaties is echter het uitgangspunt. Aangezien bovengenoemde essen (gelukkig) grotendeels gevrijwaard zijn gebleven van ingrijpende grondwerkzaamheden, waardoor waarnemingen niet mogelijk waren, is de ROB niet altijd precies op de hoogte van de exacte archeologische waarden. Door ratificatie van het Verdrag van Valletta (1992) en verwerking in de Monumentenwet wordt dit wettelijk door middel van planvoorschriften in het plan ondervangen.

bescherming

Het esdorpenlandschap in de omgeving van de es van Zuidbarge is goeddeels verloren gegaan. De esgronden rond Zuidbarge behoren tot het zeer oude ontginningstype. Ook zijn deze gronden als waardevolle restanten van het vroegere escomplex aan te merken. Door de aanwezige randbeplanting is de es duidelijk 'herkenbaar'. Dat geldt eveneens voor de ruimtelijke samenhang tussen het esdorp en de es. De ruimtelijke samenhang tussen es en ander landschapstypen is in Zuidbarge verloren gegaan. Al met al zijn in de directe omgeving van Zuidbarge nog vele kenmerken voorhanden om zowel aan de oude kern van het dorp als aan de aansluitende es en oude veldontginningen een *hoge landschappelijke en cultuur-historische waarde* toe te kennen. In Zuidbarge is ook sprake van archeologische waarde en er is veel voor te zeggen om deze waarde voor het gehele plangebied vast te leggen.

2.4

De hoofdstructuur van de nederzetting wordt voor een deel nog steeds bepaald door losse bebouwing met een wisselende richting rond de grote open brinkachtige ruimte in het hart van het oorspronkelijk dorp. Deze structuur wordt benadrukt door weilandjes en tuinen. De opgaande weg- en erfbeplanting vormen een ruimtelijk contrast met de open omgeving. Dat geldt eveneens voor de monumentale beplanting langs het Oranjekanaal en de zuidelijke en westelijke uitvalswegen van de oude kern. Een sterk punt van deze beplanting is verder dat ze ruimte suggereren zonder af te sluiten. Binnen deze beplanting, maar overigens los daarvan, ligt de overwegend landelijke bebouwing. De samenhang in Zuidbarge wordt niet door de ordening van de bebouwing maar ook door de ronde komvorming in de oude kern, het wegenbeloop en de aanwezige erfbeplanting bepaald. Het verwijderen en/of voorschrijven van aanvullende erfbeplanting kan ertoe bijdragen dat een duidelijker kader ontstaat voor nieuwe (bedrijfs)gebouwen die om functionele redenen noodzakelijk zijn. Naast gebouwen met erfbeplanting en gegroepeerde beplantingen zijn ook de open ruimten en doorzichten structuurbepalend.



3. Analyse

3.1 Algemeen

Volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goed ruimtelijk beleid regelmatig onderzoek in te stellen naar de bestaande toestand en de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Op 01-01-2004 bestond de bevolking van Zuidbargo uit 355 mensen. In het plan is naast het op adequate wijze regelen van de bestaande functies –zowel van de bebouwde als de niet-bebouwde delen- en bestaande structuren, ook ruimte gereserveerd voor nieuwe ontwikkelingen. In hoofdzaak is het bestemmingsplan 'Zuidbargo' gericht op het scheppen van de juist ruimtelijke maatregelen om de basis te leggen voor behoud en versterking van het unieke karakter van Zuidbargo en omgeving.

3.2 Inventarisatie

gebruik van gronden

De tot het plangebied behorende gronden bestaan uit:

agrarische gebied en oude dorpsdelen (incl. de erven)	117 ha
overige dorpsdelen	16 ha
openbaar gebied (Oranjekanaal en wegen)	<u>19 ha</u>
	152 ha

Het agrarisch gebied is grotendeels in bezit en ook in gebruik bij landbouwers uit Zuidbargo.

agrarische bedrijvigheid

In het plangebied bevinden zich 14 agrarische bedrijven. Al deze bedrijven zijn - ook in geval van twijfel- als zodanig op de plankaart en de kaartbijlage aangegeven. Zowel voor de economische bedrijvigheid als voor het behoud van het agrarische karakter is de ontwikkeling en waar mogelijk versterking van de landbouw in Zuidbargo van essentieel belang. Een deel van deze bedrijven leidt een sluimerend bestaan. De oorzaak hiervan moet vooral worden gezocht in de economische malaise, waarin ook de landbouw zich momenteel bevindt. Ook een gebrek aan opvolgers speelt hierbij een rol. Sommige landbouwers gaan zich naast pure productieactiviteiten steeds vaker toeleggen op nevenactiviteiten of zij doen voor een deel van de week ander werk. Een van de nevenactiviteiten is kleinschalig kamperen. Een mogelijkheid die de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) biedt. Verder is de verkoop van zelfgemaakte producten aan huis zo'n nevenactiviteit. Deze ontwikkelingen worden ook wel markt- en/of consumentgerichte ontwikkelingen in de landbouw genoemd.

Eén van deze bedrijven is volgens de Monumentenwet een beschermd monument (ensemble). Op de kaartbijlage zijn deze gebouwen ook als zodanig aangegeven. De laatste jaren zijn bij sommige bedrijven nieuwe schuren gebouwd. De oorzaak hiervan zijn o.a. veranderingen in de fabrieksaardappelcampagne. Overwegingen vanuit het milieu en energiebesparing tenderen -bij deze qua maat fors uitgevallen gebouwen- naar een lichtere kleurstelling. Zowel de omvang als de kleurstelling verdienen in het kader van dit plan de nodige aandacht.

Naast uitbreiding van bestaande bedrijven zijn in het jongste verleden van Zuidbarghe ook bedrijfsverplaatsingen doorgevoerd. Bij zo'n operatie is het van belang dat het ruimtelijk beleid in de omgeving van Zuidbarghe daartoe mogelijkheden biedt. Naast verplaatsing naar het veenkoloniale gebied zal in het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden onderzocht of verplaatsing buiten de essen tot de mogelijkheden behoort. Het huidige en ook het toekomstige ruimtelijke beleid zal op die wens moeten inspelen. In combinatie met het landinrichtingsinstrument is maatwerk mogelijk. Van de andere kant zal het doorvoeren van bedrijfsverplaatsingen naar verwachting geen grote vlucht nemen.

Door bedrijfsverplaatsing maar ook door bedrijfsbeëindiging zal de vraag naar een ander gebruik van vrijkomende agrarische gebouwen steeds actueler worden. Daarom is de laatste jaren bij de herziening van bestemmingsplannen een wijzigingsregeling (artikel 11 WRO) in de voorschriften opgenomen. De bedoeling van deze regeling is om op het juiste moment (de uitgestelde beslissing) op een adequate wijze op vragen uit de praktijk te kunnen reageren. Bij het voeren van deze relatief korte procedure krijgt een ieder niettemin de gelegenheid zijn/haar zienswijze over de voorgenomen gebruiksveranderingen kenbaar te maken.

landelijke woonbebouwing

Deze bebouwing bestaat voor het grootste deel uit voormalige boerderijen. Op de kaartbijlage staat aangegeven in hoeverre deze bebouwing 'structuur- en beeldbepalend', 'structuurbepalend' of 'structuurondersteunend' is.

Al deze ontwikkelingen bevestigen in feite dat voor de instandhouding van vrijkomende agrarische gebouwen niet kan worden volstaan met de bevoegdheid om het wijzigen in gebruik te beperken tot het wonen. Daarom is te overwegen om bij 'beschermde monumenten, structuur- en beeldbepalende bebouwing', 'structuur-bepalende bebouwing' en 'structuurondersteunende bebouwing' aan te sluiten bij het beleid van het POP door veranderingen in gebruik bij rechte te regelen. In de regel sluit een woon/werk gebruik van deze gebouwen het beste op het oorspronkelijk gebruik aan.

De eis dat er bij gewoond moet worden heeft te maken met de leefbaarheid en het aanzien van het dorp. Binnen de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' en 'esdorp' komen 15 respectievelijk 7 bouwpercelen met landelijk woonbebouwing voor.

overige woonbebouwing

Binnen de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' komen verder nog 1 dubbele en 11 vrijstaande woningen voor. Het overgrote deel van de woningen, 52 vrijstaande, 7 dubbele ³ zijn binnen de bestemming 'esdorp' gelegen.

De vrijstaande woningen binnen het cultuurhistorische deel van Zuidbarge liggen vrijstaand en/of gegroepeerd in de omgeving van de oude kern. Het behoeft geen nader betoog dat ze qua vorm en uitstraling zullen moeten passen bij het dorpse karakter van Zuidbarge.

bebouwing

Een groot deel van de bebouwing in het cultuurhistorisch waardevolle deel van Zuidbarge is structuurbepalend. Daarvan is een deel in gebruik als woning. Tussen 40-50 procent van de bebouwing binnen dat gebied bestaat uit aan- en bijgebouwen. Voor het aanzien van Zuidbarge is dat een gegeven waar rekening mee moet worden gehouden.

Op de kaartbijlage wordt per gebouw, hoofdzakelijk gelegen binnen de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting', aangegeven welke functie of waarde het betreffende bouwwerk heeft. Zo zal de ligging, de hoofdvorm en het uiterlijk van de structuurbepalende en structuur- en beeldbepalende bebouwing (w.o. beschermde monumenten) moeten worden gehandhaafd. Bij structuurbepalende bebouwing is de handhaving van de ligging en de hoofdvorm dwingend voorgeschreven en verdient handhaving van het uiterlijk de voorkeur. Naast de bepallende bebouwing is er ook andere bebouwing, die een belangrijke bijdrage levert in de ondersteuning van de cultuurhistorisch waarde van Zuidbarge. Deze bebouwing voegt zich moeiteloos naar het karakter van Zuidbarge. Handhaving van deze panden kan niet dwingend worden voorgeschreven, wel geniet dat in het ruimtelijk beleid de voorkeur. Door gericht overleg bij bouwactiviteiten kan deze bebouwing wellicht gehandhaafd en verbeterd worden. In zijn algemeenheid is er in Zuidbarge geen gebrek aan aan- en bijgebouwen en staat op de meeste erven tenminste vijftig vierkante meter van deze bebouwing.

erven

Doordat de verharding van sommige erven uit flinten en veldkeien bestaat, ademen zij nog de sfeer van weleer uit. Ook de erfbeplanting vervult een belangrijke functie in de karakteristiek. Verder zijn erfscheidingen in de vorm van (houten) hekwerken en heggen voor een esdorp kenmerkend. In het kader van de aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevolle nederzetting verdienen deze aspecten de aandacht.

De meeste erven in Zuidbarge zijn echter als sier- en/of groentetuin in gebruik. Bij de inrichting en afscheiding van en tussen de erven hebben ook de huidige opvattingen hierover in Zuidbarge hun uitwerking niet gemist. Een bestemmingsplan is niet bij uitstek het instrumentarium om de inrichting van erven dwingend voor te schrijven.

³ Waaronder het blokje woningen bij het dorps huis.

Wel kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen en kan ook bij het verlenen van kap-, aanleg- en ontgrondingsvergunningen rekening worden gehouden met de in het plan vastgelegde waarden. Zo zijn op sommige plaatsen gebouwen geconcentreerd die afbreuk doen aan het karakter van Zuidbarge. Op deze plekken is landschappelijke inpassing op zijn plaats.

In dit verband dient ook aandacht te worden besteed aan een verdergaande verdichting door bebouwing. De bebouwingsdichtheid bij het dorpshuis spreekt wat dat betreft boekdelen. Deze ongewenste ontwikkeling kan worden omgebogen door de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd beter op elkaar af te stemmen. De erven in esdorpen bestaan in de regel uit vrijstaande, vaak loodrecht op de weg staande en niet te brede woningen met eveneens vrijstaande schuren. Door elkaar is tussen de 10-20 procent van het erf bebouwd. De woningen staan niet te dicht op elkaar en is er sprake van een wisselend straatbeeld met een regelmatig voorkomende visuele relatie (doorzichten) met het omliggende landschap.

In de door de woningwet en bestemmingsregelingen bepaalde bebouwing langs het noordelijk deel van de Zuidbargerstraat en de omgeving van het dorpshuis is die verhouding en vooral die visuele relatie voor een deel verloren gegaan. In verband met een al dan niet vergaande 'verstening' van Zuidbarge is het van belang om dit aspect indringend aan de orde te stellen in het kader van dit plan.

overige functies

Vanzelfsprekend kent een aan alle kanten springlevend dorp als Zuidbarge ook andere functies dan agrarische bedrijvigheid en wonen. Voor continuering van die dynamiek is het van het grootste belang dat deze functies voor Zuidbarge blijven voortbestaan en waar mogelijk worden versterkt.

basisschool

In de jaren tachtig zijn de beide basisscholen in Zuidbarge opgeheven en vanaf die tijd is de bevolking aangewezen op de onderwijsvoorzieningen in de naastgelegen woonwijk de Rietlanden. De buiten het plangebied gevestigde christelijke basis-school is inmiddels afgebroken. De openbare basisschool (1959) is na de sluiting in 1985 als dorpshuis in gebruik genomen.

dorpshuis

Aan de westzijde van de Zuidbargerstraat staat het inmiddels aan de eisen van deze tijd aangepaste dorpshuis "Het Hoefijzer". Het dorpshuis (groot 345 m²) wordt voor diverse activiteiten en geheel in eigen beheer gebruikt. Naast het dorpshuis is voldoende ruimte voor uitbreiding. Bij het dorpshuis is op korte termijn behoefte aan extra parkeergelegenheid.

horeca

Langs de Zuidbargerstraat nabij de brug over het Oranjekanaal naar Erica bevindt zich een horecagelegenheid. Het langs de Zuidbargerstraat gelegen verharde parkeerterrein biedt onvoldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van deze kleinschalige horecagelegenheid. Meesttijds wordt ook een gedeelte van de kanaal-dijk voor dat doel benut. Het huidige pand (groot 345 m²) en de geringe terrein-grootte geven weinig mogelijkheden tot expansie. Het is de vraag of zoiets op deze locatie moet worden nagestreefd. Nodig voor bedrijfsexpansie is de eventuele verwerving van het aansluitende grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorend erf.

ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid

Samen met de horeca en de agrarische bedrijven laten deze bedrijven het economische hart van Zuidbargen kloppen.

In het huidige plan in onderdelen (1961) is aan de westzijde van de Zuidbargestraat bedrijfsbebouwing ten behoeve van het toenmalige aannemersbedrijf Bouwers toegestaan. De inmiddels voormalige rechtsopvolgers van Bouwers Bouwbedrijf hebben plannen gehad om het bedrijf te verplaatsen naar het industrieterrein. Voorwaarde voor een eventuele verplaatsing is de bouw van een viertal in deze omgeving passende woningen (twee vervanging en twee compensatie t.b.v. de afbraak van de bedrijfsgebouwen)

Aan de Zuidbargestraat 72 staat bedrijfsbebouwing ten behoeve van *het voormalige loonbedrijf van Homan*. Op dit terrein (groot 3430 m²) staat een bedrijfswoning van 100 m² en een loods van 615 m².

In het midden van de jaren negentig heeft *Multi Vloer Emmen* zich gevestigd in de voormalige bedrijfsgebouwen van Stuulen Bouwbedrijf aan de Zuidbargerstraat 78. Het totale terrein heeft een oppervlakte van 2275 m². Naast de bedrijfswoning (groot 120 m²) staat een bedrijfsloods van 480 m². Vanuit deze loods vindt in afwijking van de bestemming verkoop aan derden plaats.

In aansluiting en voor een deel eenpandig met het restaurant is aan de Zuidbargerstraat 104 *Meppelink Heftrucks* gevestigd. Dat bedrijf is ondergebracht in de voormalige bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf van de familie Meppelink. Naast landbouw hield deze familie zich ook bezig met het runnen van het cafébedrijf. Het bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van 4500 m². Op dat terrein bevindt zich een boerderij met woongedeelte van 160 m² en verder staat er nog 635 m² aan bedrijfsgebouwen. Er zijn plannen om het heftruckbedrijf naar het industrieterrein te verplaatsen.

In de tussenliggende jaren heeft *korenmaalderij annex tuincentrum en dieren-speciaalzaken Omvlee* aan het Oranjekanaal zich door het verkrijgen van vrijstelling van de voorschriften (artikel 19 WRO ex. artikel 50 van de Woningwet) kunnen ontwikkelen. Midden jaren tachtig is op deze wijze het bedrijf uitgebreid met een nieuwe loods.

Daarbij is expliciet bepaald dat detailhandel m.u.v. van maximaal 200 m² verkoop-ruimte t.b.v. de verkoop van daar gemaakte en/of aanverwante producten en artikelen op deze gronden niet is toegestaan. Inmiddels is het karakter van het oorspronkelijke molenaarsbedrijf annex zaadhandel zichtbaar in een tuincentrum annex dierenspecialzaak veranderd en vindt er in afwijking van de bestemming verkoop aan derden plaats.. Deze in het oog springende veranderingen in gebruik en uitstraling hebben hun gevolgen voor het aanzien van dit deel van Zuidbarge niet gemist. Het is nu zaak om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan vorm te geven aan het ruimtelijk evenwicht tussen de bedrijfsbelangen van Omvlee en de belangen vanuit de daar aanwezige waarden en kwaliteiten, waaronder de monumentale waarde van de molen. Tuincentrum en dierenspecialzaak Omvlee wordt als een in deze omgeving passend bedrijf beschouwd. Op dit moment staat (incl. bedrijfswoning en monumentale molen en exclusief overkappingen) op het terrein (groot 7950 m²) van Omvlee 690 m² aan gelegaliseerde bedrijfsbebouwing

speelterrein

In de huidige bestemmingsregelingen is het grasveld naast het dorpshuis bestemd voor speelterrein. Jaarlijks worden hier de vermaarde Oranjefeesten gehouden. In de wintermaanden wordt een deel van het speelterrein ondergespoten en gebruikt als krabbelbaan voor jeugdige schaatser. Het speelterrein voorziet in een duidelijke behoefte en er is veel voor te zeggen om deze bestemming te continueren.

recreatie en toerisme

Een kern met het predikaat 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' heeft een buitengewone aantrekkingskracht op recreanten en toeristen. Voor zover het om recreatief-medegebruik gaat behoeft dat absoluut geen probleem te zijn. In dat verband verdient het aanbeveling om in de nabije toekomst de toegankelijkheid in en naar het buitengebied te verbeteren.

Zuidbarge ligt op de in recreatief opzicht sterk in ontwikkeling verkerende Hondsrug. Ook ligt Zuidbarge in een te ontwikkelen recreatieve verbindingzone over de westelijke uitloper van de Hondsrug tussen Emmen en Bargerveen/Schoonebeek.

Al deze aspecten zorgen voor extra recreatiedruk. Volgens het gemeentelijk Touristisch Ontwikkelingsplan (2001) zullen kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie in cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen van geval tot geval worden beoordeeld. Vooral de waarden en de ruimtelijk kwaliteiten van zulke neder-zettingen vragen om zo'n benadering. In het plan wordt deze vorm van recreatie integraal gewogen.

3.3. Verkeer en vervoer

wegen

In de oorspronkelijke en in de huidige situatie vervult de Zuidbargerstraat de hoofdverbinding. Deze weg is grotendeels met asfalt verhard en kenmerkt zich door brede en smalle bermen met hoogopgaande beplanting. Op sommige plaatsen langs deze route is de overgang tussen de hogergelegen esgronden en de Zuidbargerstraat goed herkenbaar. Deze waarde behoeft bijzondere aandacht. Het huidige wegprofiel (breed 7 meter met twee vrijliggende fietspaden) is aangepast aan 'duurzaam veilig' en dat doet minder 'stedelijk' aan. In hoeverre deze infrastructuur past bij het na te streven cultuurhistorische karakter is een kwestie van nadere studie.

De intensiteit op de Zuidbargerstraat (kom) bedroeg 3350 motorvoertuigen per etmaal in 1997. Bij een groeipercentage van 2,5% per jaar wordt de intensiteit in 2010 geschat op ca. 4020 motorvoertuigen per etmaal. Het zuidelijk van de brug gelegen weggedeelte van de Zuidbargerstraat vormt de verbinding van Zuidbargo met Erica/Schoonbeek. De intensiteit op deze weg bedroeg in 1997 6857 mvt/etmaal. Bij een groeipercentage van 2,5% per jaar wordt de intensiteit in 2010 geschat op ca. 8240 motorvoertuigen per etmaal.

De overige wegen in Zuidbargo hebben een verblijfsfunctie. De meeste wegen zijn verhard. Een uitzondering hierop vormen de zandwegen langs een deel van het Oranjekanaal en naar en in de essen. Het al dan niet verhard van die weggedeelten heeft voor de gemeente vanuit cultuurhistorische overwegingen geen hoge prioriteit. Langs deze wegen staat soms opgaande beplanting.

Met uitzondering van Achter de Smidse en een deel van het Oranjekanaal komen er in de wegenstructuur van het dorp Zuidbargo geen echte doodlopende wegen voor. Vanwege het dorpse karakter en de toegankelijkheid is het van essentieel belang dat deze wegen doorlopend blijven. In sommige delen is de wendbaarheid van de SRV-wagen een punt van zorg. Via wegbeheer zal dit probleem moeten worden opgelost. Datzelfde geldt voor de geluidhinder van de houten brug in de Rietlandenstraat.

Concluderend kan worden gezegd dat de capaciteit van de wegen in Zuidbargo de intensiteit in de huidige situatie ruimschoots aan kan. Naar verwachting zal er in de toekomst een daling van de verkeersintensiteit op de Zuidbargerstraat als gevolg van de aanleg van de omlegging van de Ericasestraat plaatsvinden. De overige wegen binnen Zuidbargo zullen gemiddeld met zo'n 2,5% per jaar stijgen. Voor het planjaar 2010 worden geen problemen voorzien met betrekking tot de afhandeling van verkeer op deze wegen.

Vermeldenswaardig is in de berm van de Rietlandenstraat het geheel uit metselwerk opgetrokken transformatorhuisje van de Essent. Het bouwwerk belichaamt de zgn. jonge bouwkunst en voegt zich prima naar de uitstraling van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting.

parkeren

Naast voorzieningen voor allerlei verkeerssoorten moet er ook aandacht worden besteed aan het parkeren. In Zuidbargo wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Ten aanzien van openbare parkeervoorzieningen is in verband met de waarde van de openbare ruimte een grote terughoudendheid op zijn plaats. Bij wijziging in het gebruik van sommige gebouwen en/of gronden verdient het aanbeveling om verkeersaantrekkende functies te weren.

openbaar vervoer

Momenteel wordt Zuidbargo ontsloten door één buslijn. Lijn 44 (Emmen-Schoonebeek) rijdt eenmaal per uur in beide richtingen. Een en ander houdt in dat gemiddeld per werkdag tussen 18 en 19 bussen van en naar Emmen door Zuidbargo rijden. Dit komt neer op gemiddeld 2 bussen per uur tussen 7.00 – 23.00 uur.

fiets- en wandelroutes

Het doorgaande fietsverkeer in de noord-zuidrichting heeft de beschikking over vrijliggende fietspaden. In hoeverre een en ander kan worden teruggedraaid na het gereedkomen van omlegging van de Ericasestraat is een kwestie van nadere studie. Aandacht in dat verband verdient een zodanige planologische regeling dat een eventuele versmalling moeiteloos kan worden doorgevoerd. Van de andere kant gebied de realiteit te melden dat het terugbrengen van een wegprofiel in het algemeen een utopie blijkt te zijn.

Verder kent het dorp nog een fietsverbinding over de es richting het industrieterrein. Deze verbinding heeft een grote belevingswaarde en wordt ook veel gebruikt in het woonwerkverkeer tussen de Rietlanden en het industrieterrein. Handhaving van het huidige karakter verdient hier in relatie met de zeer natuurlijk aandoende omgeving en wellicht en bescheiden verharding de voorkeur.

In Zuidbargo zijn nog restanten van oude toegangswegen naar het buitengebied te vinden. Wellicht kunnen deze een nieuwe functie krijgen bij het ontwikkelen van een grotere toegankelijkheid van bijvoorbeeld de essen door op sommige plaatsen een smal wandelpad aan te leggen.

plannen

De wegen binnen Zuidbargo hebben met uitzondering van de Zuidbargerstraat een overwegend duidelijke verblijfsfunctie. Momenteel houdt een werkgroep zich bezig met de wenselijkheid van het reduceren van de maximumsnelheid in het kader van Duurzaam Veilig. De daadwerkelijke invoering van een maximumsnelheid is echter afhankelijk van de vaststelling van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), waarin aan iedere weg binnen de gemeente Emmen een functie (en daarmee maximumsnelheid) wordt toegekend. Vooruitlopend op de plannen tot invoering daarvan zijn in Zuidbargo snelheidsremmers aangebracht. Een van de uitkomsten van dit proces is dat de Zuidbargerstraat een maximumsnelheid van 50 km per uur houdt



POP-functiekaart 1998

3.4 Provinciaal Omgevingsplan (1998)

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op die aspecten uit het POP die voor de planvorming van Zuidbarge en omgeving ruimtelijk relevant zijn. In het POP is de term 'basiskwaliteit' geïntroduceerd. De basiskwaliteit is erop gericht om voldoende bescherming te geven voor mens, dier en plant en richt zich daarnaast op het behoud van de potenties van gebieden, zodat deze in de toekomst ook andere functies kunnen vervullen, als de behoeften van toekomstige generaties daar aanleiding toe geven. Het milieu- en waterhuishoudingsbeleid uit het POP is specifiek in hoofdstuk 4 beschreven.

In het gewenste kernenpatroon is Zuidbarge niet ingedeeld bij de 'kleine kernen'. Volgens het POP is Zuidbarge geen 'kleine kern'. Het POP verstaat onder een kleine kern: "Een vrijliggende nederzetting die uit minimaal 25 á 50 woningen bestaat, die min of meer aaneengesloten ligt en tenminste twee voorzieningen heeft." Dat verklaart voor een deel, waarom Weerdinge en Westenesch in het POP als vrijliggende kleine kern zijn aangewezen, waarom Noordbarge in het streekcentrum ligt en Zuidbarge onderdeel van het landelijk gebied is gebleven. 'Gebleven' slaat op het vorige streekplan. Ook daarin was Zuidbarge niet als 'kleine kern' aangewezen. Wel is Zuidbarge als 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' aangewezen.

de kernenstructuur

cultuurhistorisch waardevolle nederzetting

In zijn algemeenheid is het ruimtelijk beleid van de provincie gericht op het leveren van een bijdrage aan een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving, zowel in bestaande situaties als bij uitbreidingen en vernieuwingen. In cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen richt het beleid zich naast kwaliteit eveneens op handhaving en waar mogelijk en zinvol op herstel van de nog aanwezige waarden. In Zuidbarge krijgen deze elementen bijzondere aandacht. Want de kwaliteit berust hier vooral op het bij elkaar voorkomen van elementen die tezamen een waardevol geheel vormen. Het gaat hierbij om het geheel van de ruimtelijke structuur, dus niet alleen om het wonen.

In het POP is bewust voor het woord 'nederzetting' gekozen. Want sommige nederzettingen maken deel uit van het landelijke gebied en zijn niet als kern aangewezen. Zuidbarge is zo'n kern. Handhaving en waar mogelijk en zinvol herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden richt zich op die delen van de nederzetting, die nog redelijk gaaf zijn en op de relatie met de omgeving. Voor de bescherming van de bestaande omgevingskwaliteiten zijn die delen en kenmerken van dorpen van belang, die karakteristiek zijn voor de bewoningsgeschiedenis.

Relevante aspecten voor de omgevingskwaliteit van een nederzetting zijn het wegenpatroon, de structuur van de bebouwing, de open ruimten, de beplanting, de onderlinge vervlechting hiervan (de ruimtelijke structuur) en de relatie met het omliggende landschap.

waardevolle bebouwing

Voor alle dorpen in de provincie wordt gestreefd naar een landelijke verschijnings-vorm, een relatief lage bebouwingsdichtheid, veel groen en instandhouding van nog voorkomende karakteristieke landelijke bebouwing. In de relatie bebouwing-landschap dient de bebouwing niet te domineren. Waardevolle bebouwing dient zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm in stand te worden gehouden.

"Onder 'waardevolle bebouwing' wordt verstaan bebouwing die in cultuurhistorisch of landschappelijk opzicht waardevol is of betekenis heeft voor het karakter van een dorp en/of de omgeving. Het betreft een grote diversiteit van gebouwen: boerderijen, kerken, molens, woonhuizen, bedrijfspanden en dergelijke. Overheersend en kenmerkend voor Drenthe zijn de oudere boerderijen. De aandacht gaat niet alleen uit naar de opvallende gebouwen, maar ook naar minder in het oog springende gebouwen en bouwwerken die toch mede beeldbepalend zijn zoals oude volkswoningbouw,...); ook de zogenaamde jongere bouwkunst (tot 1940) wordt ertoe gerekend."

"De planologische bescherming is anders van aard dan de aanwijzing tot monument. Door de geringe beschikbaarheid van geld voor de monumentenzorg is de rol van de ruimtelijk ordening bij de bescherming van waardevolle bebouwing belangrijker geworden. De planologische bescherming heeft met name betrekking op de bouwvorm en de functie van de bebouwing en de omgeving daarvan."

Dus ook in de omgeving van waardevolle bebouwing dient rekening te worden gehouden met specifieke bebouwing. Afhankelijk van de soort bebouwing kan dit betekenen dat de omgeving vrijgehouden dient te worden van andere bebouwing en/of beplanting.

wonen

Zuidbarge ligt volgens het POP in het 'landelijk gebied' (zone II). In dat gebied wordt in het algemeen geen bevolkingsgroei nagestreefd. Per zone zijn de bebouwingsregels gebaseerd op het uitgangspunt dat voor nieuwe bebouwing een functionele relatie met het landelijk gebied dient te bestaan. Om die reden wordt de toevoeging van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied uitgesloten.

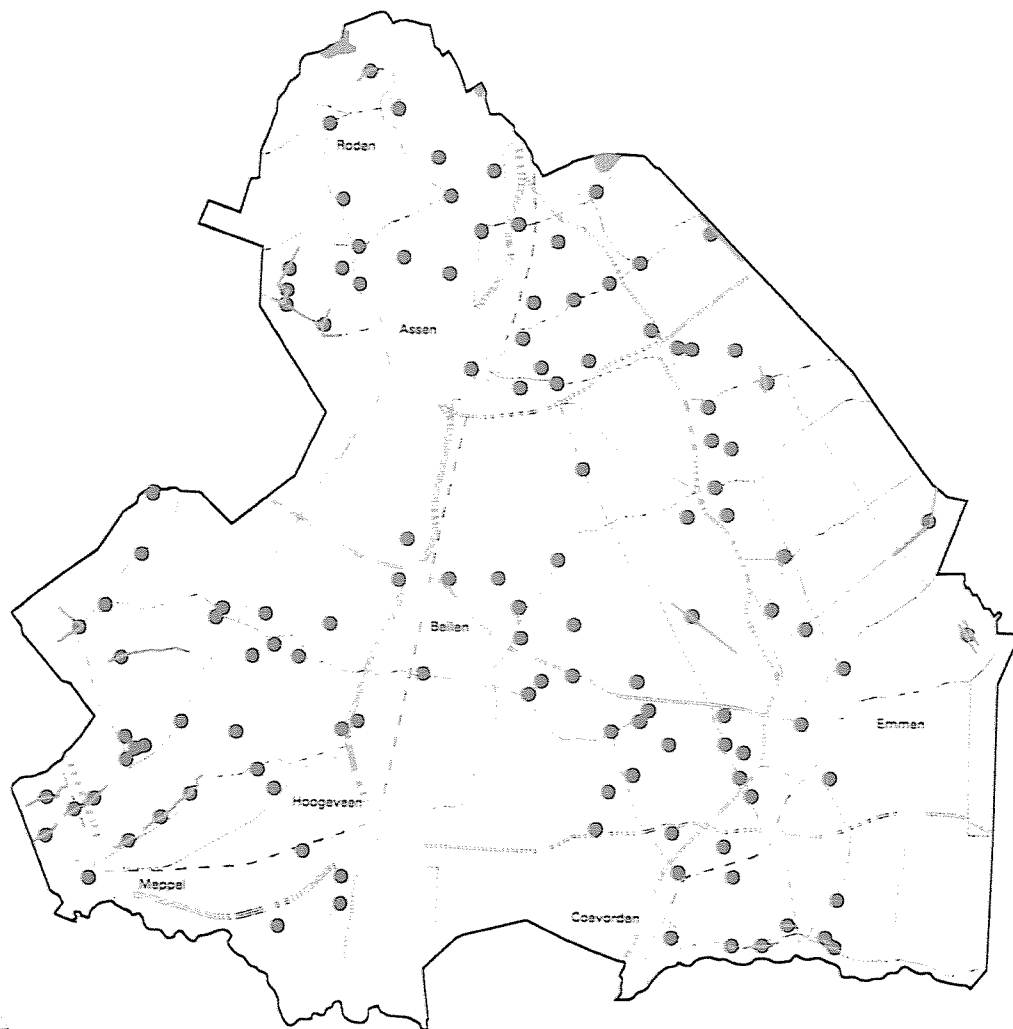
Daarom wordt Zuidbarge ook niet in bijlage A van het POP (uitbreiding van de woonfunctie) genoemd. Zuidbarge is voor haar woninguitbreiding volgens het POP op het streekcentrum Emmen aangewezen. In planologische zin is dat het formele kader voor de woningbouw in Zuidbarge. Kan er dan geen woning bij in Zuidbarge?

Zo absoluut is het nu ook weer niet.

In de in het voorjaar van 2001 verschenen *Nota Wonen* van de provincie Drenthe wordt specifiek aandacht besteed aan de verbouw van boerderijen. Citaat: "De veranderingen in de landbouw zorgen voor schaalvergroting. Een deel van de agrariërs stopt met de bedrijfsvoering; de boerderij verliest dan deels of geheel de functie van agrarisch bedrijf."



cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen (POP)



● cultuurhistorisch waardevolle nederzetting idem, indien weg of kanaaldorp

"De oorspronkelijke bewoners blijven soms wonen en zoeken een nieuwe bron van inkomen. Soms verkopen zij de boerderij en gaan elders wonen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor een nieuwe bestemming, afhankelijk van de locatie. Bij elke boerderij is maatwerk van belang. De randvoorwaarden zoals in het POP voor vrijkomende boerderijen zijn opgenomen blijven uitgangspunt. Een uitbreiding van de woonfunctie in de boerderij is wel aanvaardbaar. In zo'n geval kan de gemeente aanspraak maken op de knelpuntenpot. Wij willen zoveel mogelijk behoud van beeldbepalende boerderijen in de dorpen stimuleren, bijvoorbeeld door een woonfunctie voor meerdere huishoudens en eventueel in de vorm van beschut/begeleid wonen. Bij verbouw van (beeldbepalende) boerderijen binnen de kern tot woningen tellen deze woningen niet als extra in relatie tot het POP."

Met betrekking tot open locaties in de kernen is het volgende citaat uit de Nota Wonen voor Zuidbargo van belang. "De plankaarten ' cultuurhistorische gaafheid van de landschapstypen' en 'aandachtsgebieden archeologie en bodem' bieden concrete aankopingspunten voor cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen. Deze zijn op de functiekaart van het POP aangegeven. Ons beleid is gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het behoud van waardevolle boerderijen vormt hiervan het grootste deel. Een of meerdere wooneenheden in deze boerderijen is een geschikte bestemming voor behoud. De open locaties willen we zo houden en wij zijn terughoudend met een invulling, alleen in een incidenteel geval. Met deze lijn sluiten we aan op de nota Belvédère van het Rijk. Daarin vraagt het Rijk om meer aandacht voor cultuur-historische aspecten in de meest brede zin. We willen de Drentse kernen en in het landelijk gebied de vele waardevolle bebouwingen in samenhang met het landschap behouden, zoals bijvoorbeeld boerderijen, tolhuizen etc. In waardevolle kernen met contourlijnen en een druk op de woningmarkt zullen gemeenten naar andere locaties/ kernen moeten kijken."

Binnen waardevolle kernen liggen voornamelijk mogelijkheden in herstructurering van de bestaande woningvoorraad." Dit bestemmingsplan zal zich over de eventuele benutting van de mogelijkheden uit deze nota moeten uitspreken.

Verder is voor de eventuele uitbreiding van de woonfunctie in Zuidbargo vooral de geluidscontour van het industrielawaai van belang. Zuidbargo ligt binnen deze contour [50 dB(A)]. Dat betekent dat in beginsel binnen deze contour geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. De vraag is dan welke consequenties dit milieubeleid voor de verbouw van vrijkomende boerderijen heeft. In beginsel biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid bij veranderingen in het gebruik van bestaande gebouwen door het verlenen van ontheffing.

Volgens het POP heeft Drenthe een naam hoog te houden voor wat betreft de kwaliteit van de woonmilieus. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt gezien of alle mogelijkheden om deze kwaliteit (w.o. duurzame stedenbouw) te realiseren, wel voldoende zijn benut. Voor Zuidbargo is de passage over het realiseren van een eigen gezicht van belang.

"Maak gebruik van patronen en structuren van de omgeving door waardevolle terreingegevens te benutten, zoals bijvoorbeeld beplanting, houtwallen en natdroogovergangen. Sluit aan bij de stedenbouwkundige structuurkenmerken van de oorspronkelijke nederzetting. En maakt ook gebruik van verweving van functies door voor zover toelaatbaar mogelijkheden te bieden voor vestiging van goed inpasbare voorzieningen en kleine bedrijfjes, die geen overlast veroorzaken."

Beeldkwaliteitsplannen kunnen hierbij ondersteunend werken. Te veel eenheid roept vaak een gevoel van saaiheid op en te veel verscheidenheid een gevoel van chaos. Een goed evenwicht tussen eenheid en verscheidenheid is doorgaans een voorwaarde om een positief beleefde omgevingskwaliteit tot stand te brengen.

werken

In Zuidoost-Drenthe en in het bijzonder op het industrieterrein tussen Emmen en Klazienaveen ligt het zwaartepunt voor de bovenregionale bedrijvigheid. Een ander hoogwaardig terrein is het Waanderveld. Voor de ontwikkeling van dienstverlenende bedrijvigheid (kantoren enz.) is het streekcentrum Emmen de motor.

In vrijkomende boerderijen bestaat de mogelijkheid om ruimte te bieden voor de vestiging of uitbreiding van kleinschalige lokale bedrijvigheid. De aanleg van speciale bedrijventerreinen is hier echter in het algemeen niet nodig. Voor diverse kleine bedrijven is een vestigingsplaats op een bedrijventerrein niet nodig, noch vanuit de optiek van het bedrijf zelf noch vanuit het oogpunt van een goed omgevingsbeleid. Met deze en enkele niet nader aangegeven opmerkingen geeft de provincie aan dat zij in beginsel open staat voor binnen het omgevingsbeleid passende bedrijfsactiviteiten op andere plaatsen dan op bedrijventerreinen.

In dat verband mogen er ook mogelijkheden worden geboden voor aan het wonen gekoppelde bedrijfs- en dienstverlenende activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing. Bij lokale bedrijvigheid dient ook aandacht te worden besteed aan reeds ter plaatse gevestigde bedrijven, die door groei of andere productiemethoden dan wel hinder behoefte hebben aan een nieuwe vestigingsplaats.

verzorging

In de verzorgingsstructuur van Drenthe heeft Zuidbargte geen specifieke functie gekregen. Op zich is dat niet verwonderlijk voor een nederzetting die zo dicht bij het volledig daarvoor uitgeruste streekcentrum Emmen is gelegen. Door de sterk toenemende mobiliteit is de betekenis van een hiërarchisch opgebouwde verzorgingsstructuur afgenomen. De provincie wenst deze ontwikkeling niet op zijn beloop te laten. Om die reden is het omgevingsbeleid er mede op gericht om de verzorgingsstructuur in stand te houden. Overal een beetje sorteert in dit opzicht weinig effect. Daarom wordt de versterking in de regio Zuidoost-Drenthe gericht op de plaats Emmen.

In dit verband vraagt het POP ook aandacht voor de detailhandel. Om te bereiken dat het stadscentrum van Emmen haar huidige en toekomstige functie op dit gebied kan blijven vervullen, zal het vestigen van perifere detailhandel in Zuidbarge niet worden toegestaan. Bestaande bedrijven op locaties die niet overeenstemmen met het hiervoor vermelde beleid, kunnen gehandhaafd blijven. Uitbreidingen zijn ook nog mogelijk als deze beperkt van omvang zijn. Bij forse uitbreidingen zal deze moeten plaatsvinden op een locatie die wel voldoet aan de beleidsregels in dit omgevingsplan. Sommige bedrijven in Zuidbarge zullen aan deze beleidsregels worden onderworpen.

recreatie en toerisme

In het provinciaal toeristisch-recreatief beleid wordt een groei van het aantal toeristen nagestreefd. Centraal in het beleid staat kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Om dat te bereiken is berekend dat de bedrijven gemiddeld 30% meer ruimte nodig zullen hebben.

Voor kleinschalige accommodaties, verblijfs- en kampeervormen, die ten dele bij de boerderij plaatsvinden, wordt in het POP geen concrete differentiatie benoemd naar gebied. Dit geldt ook voor pensions, appartementen binnen de bestaande bebouwing en vrijstellingskamperen (kamperen bij de boer). Bij allerlei kleinere vormen van verblijfsrecreatie, al dan niet voor een begrensde periode of begrensd aantal personen of kampeermiddelen, vormt de omgevingskwaliteit, zoals deze uit de integrale functietoekenning blijkt, het kader van deze ontwikkeling.

Voor de realisering van hotels geldt in het algemeen de situering in of bij een kern. De nadere invulling en situering wordt afgewogen op gemeentelijk niveau. Met betrekking tot dagrecreatie of routegebonden recreatie heeft Zuidbarge geen directe functie.

de kwaliteit van het landelijk gebied

integrale functietoekenning

Om de basiskwaliteit en andere meer specifieke doelen te bereiken is het landelijk gebied van Drenthe ingedeeld in zes zones. Het grondgebied van Zuidbarge ligt in zone II. De zonering heeft voornamelijk betrekking op de wensen en de mogelijkheden voor de landbouw, bosbouw, de natuur, het landschap, de cultuur-historie en het recreatieve medegebruik. Het gaat om integrale functietoekenning; dat betekent dat per zone zowel de ruimtelijke als de waterhuishoudkundige functies en de gewenste milieukwaliteit wordt aangegeven. De beide laatste aspecten komen meer specifiek in hoofdstuk 4 van deze toelichting aan de orde.

zone II

In deze zone staat de uitoefening van grondgebonden landbouw op bedrijfsmatige grondslag voorop. Tevens wordt in deze zone gestreefd naar het instandhouden van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur, alsmede de mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Inrichtingsmaatregelen voor de landbouw zijn in deze zone mogelijk zolang de waarden van natuur, landschap en de cultuurhistorische hoofdstructuur in hoofdzaak gehandhaafd blijven. Dat betekent dus ook handhaving in hoofdzaak van de gebiedskenmerken. Verderop in deze paragraaf wordt nader op de planologische gevolgen van de waarden en gebiedskenmerken uit het POP in en rond Zuidbarge ingegaan.

Voor vestiging en uitbreiding van bebouwing ten behoeve van grondgebonden landbouw geldt dezelfde benadering als voor de inrichtingsmaatregelen. Sterker dan in zone I betekent dit aansluiting van de nieuwe bebouwing bij bestaande bebouwing en instandhouding van de open ruimten, in het bijzonder bij de essen rond Zuidbarge. Vestiging van nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij zal niet worden toegestaan; dat geldt in het algemeen tevens voor toevoeging van een dergelijke tak van beperkte omvang aan een bestaand grondgebonden bedrijf. Het plaatsen van blaastunnels en/of tunnelkassen is evenals de vestiging van kwekerijen voor land- en tuinbouw en boom- en sierteelt afhankelijk van de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische hoofdstructuur. Vestiging van kwekerijen ten behoeve van land- en tuinbouwproducten is alleen mogelijk binnen voormalige agrarische bebouwing.

Bebossing kan in delen van zone II worden beschouwd als passend bij de functie, mits dit geclusterd plaatsvindt, in andere delen niet. Ook hier zijn de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische hoofdstructuur richtinggevend. Zonder de landbouwkundige hoofdfunctie wezenlijk aan te tasten mag het recreatief medegebruik in deze zone worden bevorderd.

waarden en gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken slaan op vermesting (fosfaat en nitraat), verzuring, verdroging, kwel, sloten openheid, beplanting, cultuurhistorische gaafheid, stilte en grondwaterbescherming. Naast gebiedskenmerken en waarden is in Zuidbarge het reliëf ook van groot belang.

Het grondgebied van Zuidbarge is voor wat betreft gebiedskenmerken ingedeeld bij gebied 99. Het 'fosfaatbindendvermogen' van de grond bedraagt 5-10 ton P_2O_5 per ha. Er is dus sprake van een lichte kwetsbaarheid voor fosfaatuitspoeling. In gebied 99 is de aanduiding voor de 'nitraat' uitspoeling diffuus. Deze kan van gering tot grote kwetsbaarheid van de bodem oplopen. In Zuidbarge is de kwetsbaarheid van de bodem voor nitraat op de Hondsrug groot en op het overgangsgebied (oostzijde) is zij gering. Bij 'verzuring' komen de meest kwetsbare vegetaties beperkt in het gehele gebied of nadrukkelijk in delen van het gebied voor. Ten aanzien van 'verdroging' meldt het POP dat delen van het gebied zijn verdroogd en/of het gebied is duidelijk van invloed op naastgelegen verdroogde gebieden met een grotere omvang. In delen van het gebied is 'kwel' aanwezig. In het gehele gebied komen weinig 'sloten' voor die watervoerend en die vegetatiekundig van belang zijn. Het gehele gebied wordt gekenmerkt door een zekere 'openheid'.

Delen van het gebied (de essen) hebben een duidelijk open karakter. In het gebied komt waardevolle 'beplanting' niet of weinig voor. In het gebied zijn geen regels voor 'stilte' of 'grondwaterbescherming' gesteld.

Het plangebied maakt deel uit van het 'abiotisch waardevol gebied' van Drenthe. Volgens het kaartje 'aandachtsgebieden archeologie en bodem' zijn de essen nabij Zuidbarge niet waardevol. Ook vormt het gehele gebied geen zeer belangrijke archeologische eenheid. Wel is het esgebied ten zuidwesten van de Rietlandenstraat als een belangrijk archeologisch object aangeduid. Het plangebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap met de laagste gaafheidsgraad. Volgens de ecologische structuur van Drenthe komen rond Zuidbarge geen bijzondere kenmerken voor. Alleen het Oranjekanaal heeft een functie als ecologische verbinding via sloten, vaarten of wijken.

In dit deel van het POP wordt verder nog ingegaan op de betekenis en de mogelijkheden voor de landbouw, natuur, bos en landschap alsmede de archeologie en de cultuurhistorie. Bij natuur, bos en landschap wordt aandacht besteed aan mogelijke bebossing en het realiseren van landgoederen. Bij 'bebossing' gaat het POP van clustering uit en moet worden voldaan aan clusteringscriteria. Een van de criteria is dat de bosuitbreiding gelegen is tegen of nabij woonkernen, daar waar bos een recreatieve functie kan krijgen en de bestaande cultuurhistorische landschappelijke waarden en natuurwaarden niet worden aangetast. Aangezien in het plan niet aan dit criterium kan worden voldaan, lijkt het opnemen van bebossing weinig zinvol.

Ook bij het ontwikkelen van 'nieuwe landgoederen' (minimaal 5 ha bos) worden vanuit het POP voorwaarden genoemd. Zo moeten ze gelegen zijn in voorkeursgebieden (onder andere veenkoloniën, heideontginningen, stadsranden en (sub) streekcentra). Aangezien dat ook in Zuidbarge niet het geval is, kan deze ontwikkeling voor Zuidbarge als weinig realistisch worden afgedaan. Deze conclusie kan ook voor de ontwikkeling van buitenplaatsen in het plangebied worden doorgetrokken.

Voor het doelmatig gebruik en beheer van het landelijk gebied kan het nodig zijn nieuwe bebouwing van ondergeschikte aard op te richten; doorgaans gaat het hierbij om melk- en schuilstallen. Van ondergeschikte bebouwing is sprake als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer is dan 3.5 meter. Aan de oprichting van bouwwerken van ondergeschikte aard ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening buiten de bouwpercelen wordt medewerking verleend, mits aan de inpassing in het landschap de nodige aandacht wordt besteed. Het karakter van het landschap dient niet negatief te worden beïnvloed. Open gebieden, zoals essen en sommige veldontginningen dienen open te blijven. Ook de vormgeving van dergelijke bebouwing dient aan te sluiten bij de omgeving. Als de oprichting van vrijstaande bouwwerken van ondergeschikte aard nodig is als schuur- of stalruimte voor deeltijd- of hobbylandbouwers, kan daarvoor ook ruimte worden geboden, zij het niet overal.

Deze gebouwtjes zullen alleen worden toegestaan in overgangsgebieden tussen het buitengebied en de bebouwing van kernen of voor gebieden op korte afstand van de dorpsbebouwing en eventueel in gebieden die voor de bedrijfsmatige landbouw minder interessant zijn. Ook landschappelijke overwegingen vormen een argument om bepaalde delen van het landelijk gebied uit te sluiten. In het bijzonder betreft dit gebieden waar het ontbreken van bebouwing in belangrijke mate de landschappelijke waarde van een gebied bepaalt en waar openheid bepalend is voor het landschap (zoals essen). Duidelijk is dat voor Zuidbarge het toestaan van bebouwing van ondergeschikte aard een kwestie van nadere overweging is.

De overige beleidsoverwegingen voor het landelijk gebied zijn niet ruimtelijk relevant voor Zuidbarge en zij worden om die reden achterwege gelaten.

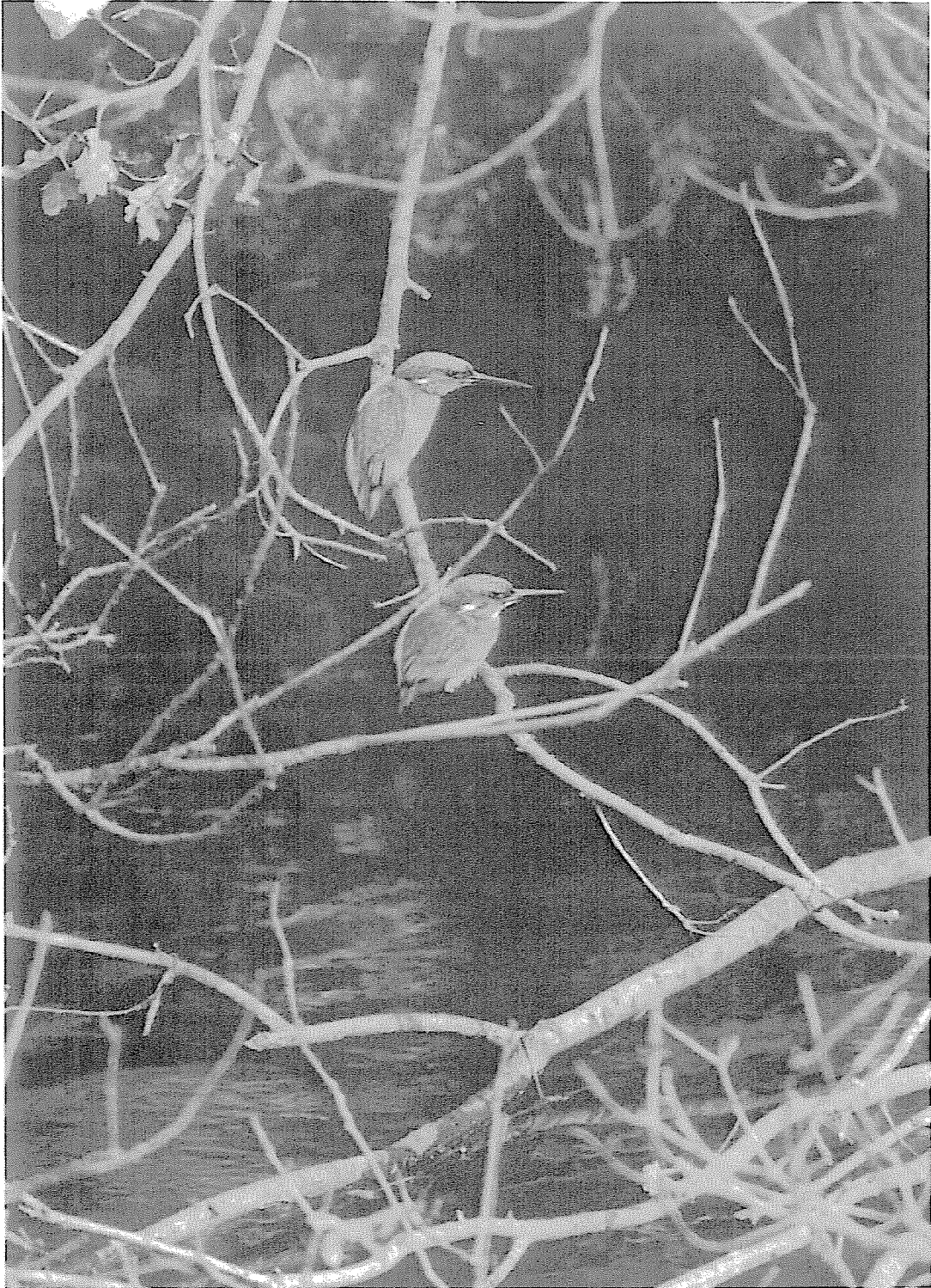
3.5 Flora en Fauna

Op basis van de Flora- en Faunwet (ffw) is het kortgezegd niet toegestaan beschermde dieren en planten te beschadigen en of te verstoren. Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van gebieden, die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn of de Europese Habitatrichtlijn. Langs het Oranjekanaal zijn twee broedparen van de ijsvogel⁴ waargenomen. Het ene paar houdt zich op in de omgeving van de sluis (deels buiten en deels binnen het plan-gebied). Het andere paar heeft zich in de omgeving van de hoge voetgangersbrug tussen de Rietlanden en Zuidbarge genesteld. De ijsvogel staat op de rode lijst. In het kader van de ffw moet worden nagegaan wat de effecten van het bestemmingsplan op het voortbestaan van deze beschermde vogelsoort zijn.

Binnen de gemeente is de ijsvogel⁵ ook waargenomen bij het Dommerskanaal, het Van Echtskanaal in Klazienaveen (hoge wallengedeelte) en bij de Bredesloot ten zuiden van Emmer-Compascuum. Deze waarnemingen vonden buiten het broed-seizoen plaats. Verder komt deze vogel veel voor in de omgeving van Ter Apel en langs de Ems in Duitsland. Levensvoorwaarde voor de ijsvogel is de aanwezigheid van schoon water en laaghangende begroeiing boven het water. Het vogeltje heeft geen natuurlijke vijanden.

⁴ Naam van een orde van vogels [*Halcyones*], die meest in Azië en Afrika wonen; bij ons komt als broedvogel voor *Alcedo ispida*, een kleine vogel met grote kop, die zich met insecten en kleine vissen voedt, welke hij vangt door langs de oppervlakte van het water te zweven.

⁵ Deze gegevens zijn verstrekt door Chris Heideveld en Wob Veenhoven uit Emmen. Beiden houden zich al jaren buiten en binnen de wereld van de natuurbescherming bezig met het wel en wee van de ijsvogel.



Ijsvogelpaartje aan het Oranjekanaal in Zuidbarge
(foto Chris Heideveld)

Naar verwachting is er op basis van bovenstaande informatie geen sprake van significante negatieve effecten op de duurzame instandhouding van planten en/of dieren. Hierbij moet bedacht worden dat het plan, afgezien van een viertal woningen op een te saneren bedrijfslocatie, geen nieuwe ontwikkelingen toestaat. Doel van het bestemmingsplan is juist behoud en herstel van de aanwezige natuurlijke waarden in dit gebied. Indien er sprake is van bouwmogelijkheden betreft het uitbreidingen en/of veranderingen van bestaande panden op particulier terrein. Wel zal in het groenonderhoudsplan voor het Oranjekanaal het duurzaam in stand houden van de onderbegroeiing worden opgenomen. Voor het overige zijn voorzover bekend in het plangebied geen beschermde planten en/of dieren waargenomen.

De Minister van Landbouw, natuurbeheer en visserij kan ontheffing verlenen van de ffw. De ontheffing dient aangevraagd te worden door de initiatiefnemer. Indien mocht blijken dat op basis van de Flora- en Faunawet (ffw) ontheffing noodzakelijk is zal deze door de initiatiefnemer moeten worden aangevraagd. De gemeente staat hier buiten. Het ministerie van LNV is verantwoordelijk voor de uitvoering van de ffw. Een eventuele noodzakelijke ontheffing van de ffw staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is geen wettelijke schakelbepaling tussen Wet op de Ruimtelijke Ordening en Flora- en Faunawet. De vaststelling van een bestemmingsplan op zich leidt niet tot aantasting en/of verstoring van planten en/of dieren.

3.6 Andere relevante plannen

Belvédère (1999)

In de nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijk inrichting, wordt op rijksniveau aandacht besteed aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Het in de nota Belvédère verwoorde beleid beoogt de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Daarmee kan het aanzien van Nederland aan kwaliteit winnen.

Tegelijkertijd kunnen de cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historisch cultuurlandschap in onderlinge samenhang worden versterkt. Zuidbarge ligt in het gebied met sectorale cultuur-historische waarden en/of sectoraal hoge waarden.

"De route van de vlinder naar 2030"

Dat is de betekenisvolle titel van de in het kader van de gemeentelijke herindeling opgestelde strategische visie. In deze visie wordt in grote lijnen beschreven hoe de nieuwe gemeente Emmen zich in de komende jaren zal kunnen ontwikkelen. Voor deze visie is de vlinder als metafoor genomen. Zuidbarge is ingedeeld bij de romp (de stad). In het kader van gebiedsgericht werken zijn de ideeën uit deze visie via interactieve planvorming nader geconcretiseerd. Ook dit bestemmingsplan wordt via interactieve planvorming vormgegeven.

In het kader van de gebiedsontwikkeling is voor Zuidbarge een leefbaarheidsplan opgesteld. Deze planfiguur sluit naadloos bij het in het voorliggende plan neergelegde beleid aan. Het plan is echter wel gebonden aan de weerbarstigheid en de ambitie van een door wetgeving bepaald ruimtelijk plan en daar zal rekening mee worden gehouden.

Herziening bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen"

Uit de eerste ambtelijke aanzet tot die herziening kan worden afgeleid dat het plan aansluit op de gebiedsbestemming 'Veenkoloniaal gebied II (gradiënt- en kwelzone)' en de gebiedsbestemming 'Hondsrug'. Binnen de laatste bestemming is het beleid voor de langere termijn gericht op het naar elkaar toe groeien van grondgebonden landbouw en natuur. Binnen deze gebiedsbestemming zullen de waarden en gebiedskenmerken uitdrukkelijker in het geformuleerde beleid naar voren komen. Ook in ruimtelijk beleid voor de gebiedsbestemming 'Veenkoloniaal gebied II (gradiënt- en kwelzone)' zal het laatste het geval zijn. De beide gebiedsbestemmingen komen aan de zuidzijde van het Oranjekanaal te liggen.

Door het omgevingsbeleid zal de gangbare landbouw in en rond Zuidbarge op geringe beperkingen stuiten. Voor een deel is dat onvermijdelijk. Van de andere kant worden optimale bedrijfscondities voor een groot deel door de verdergaande schaalvergroting en mechanisatie bepaald. En deze condities waren bijvoorbeeld in de meer voor grootschalige landbouw ingerichte landbouwgebieden altijd al beter. Als tegemoetkoming aan deze niet volledig door de gemeentelijke overheid te beheersen ontwikkeling, zullen uitsluitend voor verplaatsing van agrarische bedrijven uit Zuidbarge mogelijkheden worden geboden in het naastgelegen (veenkoloniale) gebied. Vanzelfsprekend wordt hierbij wel het zoneringsbeleid uit het POP in acht genomen.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (1999)

Met Emmen-Zuid wordt het gebied aangeduid waarin de woongebieden Bargeres, Rietlanden en Zuidbarge zijn gesitueerd, alsmede het bedrijventerrein Waanderveld en het recreatiegebied Parc Sandur. Als nieuwe ontwikkelingen in Emmen-Zuid kunnen worden genoemd: de ontwikkeling van de Vinexlocatie Delftlanden, diverse infrastructurele voorzieningen ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling en op termijn het eventueel ontwikkelen van een diensten-as tussen de Delftlanden en Nieuw-Amsterdam/Veenoord.

Via het gebied Emmen-Zuid zal steeds meer verkeer worden afgewikkeld. Een samenhangend pakket van infrastructurele maatregelen ten aanzien van de interne en externe bereikbaarheid is noodzakelijk. Voor de verbinding tussen Emmen-Zuid en de andere delen van Emmen zijn met name de Hondsrugweg, de Ermerweg, de Nieuw-Amsterdamsestraat en de Rondweg van belang.

De Hondsrugweg vormt de centrale noord-zuid verbinding in Emmen. Tevens ontsluit deze weg het centrumgebied. Gezien de ontwikkelingen in Emmen en het belang van deze directe relatie met het centrum is een optimale verkeersafwikkeling op het kruispunt Rondweg-Hondsrugweg gewenst. Wil er geen stagnatie in deze afwikkeling ontstaan dan zal dit kruispunt moeten worden aangepast. De oplossing kan worden gevonden in de aanleg van een half klaverblad met op- en afritten in de noordwest- en de zuidoostkwadrant. In deze oplossing past een directe aansluiting vanaf de Hondsrugweg naar Zuidbarge.

Het project Rondweg-Hondsrugweg bevindt zich nu in de verkenningsfase. Na deze fase komt de planstudiefase, die naar verwachting een looptijd van twee jaar zal hebben. Daarna komt de uitvoeringsfase in beeld. De verwachting is dat het project tussen 2008 en 2010 in uitvoering kan komen. Gezien de vele onzekerheden is het weinig zinvol om deze verkeersproblematiek in zijn volle omvang in dit plan planologisch te regelen.

4 MILIEU EN WATER

4.1 Milieu

Een van de uitgangspunten bij de ruimtelijke ordening is het bevorderen van een goed leefklimaat. Via de ruimtelijke ordening alleen is dat doel niet meer te bereiken. Daarom wordt in elk bestemmingsplan het milieu specifiek beschreven. De afgelopen jaren is het milieubeleid hernieuwd geformuleerd en vastgelegd het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Verder wordt in dit hoofdstuk meer specifiek stilgestaan bij milieuaspecten als geluid, stank, bodem en riolering.

Provinciaal Omgevingsplan (POP)

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht om ten minste eenmaal in de vier jaar haar milieubeleid vast te stellen. Bij de vaststelling van het POP is dat gebeurd. In het POP is het strategisch kader van het Drentse milieubeleid terug te vinden. Verder heeft het POP een functie als toetsingskader voor vergunningen en handhavingsbeleid van de provincie en voor de wettelijk verplichte beoordeling van plannen van andere overheden en derden.

Een bestemmingsplan is één van die plannen en daarom dient er in dit plan aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het milieubeleid uit het POP voor Zuidbarge en omgeving. Naast het generieke en themagerichte beleid (verzuring, verspreiding, enz.) is er in dit kader gebiedsgericht beleid ontwikkeld. Dat beleid is primair gericht op het versneld halen van een bijzonder milieukwaliteit in milieu-beschermingsgebieden. De in het plangebied liggende gronden maken geen deel uit van de aangewezen milieubeschermingsgebieden uit het POP.

geluid

Geluidoverlast is een belangrijke bron van milieuhinder. De Wet geluidhinder (Wgh) en de vele uitvoeringsbesluiten die daarvan afgeleid zijn hebben tot doel geluidhinder te voorkomen en te bestrijden. Zo is voorgeschreven dat nieuwe bestemmings-plannen ook een onderzoek moeten bevatten naar de verwachte akoestische situatie. Binnen en rond het plangebied zijn bronnen van geluidhinder aanwezig vanwege industrie-, rail- en wegverkeerslawaaï. Voor dit plan zijn de bronnen van geluidhinder onderzocht. Verder is bepaald of er mogelijk beperkingen dan wel nadere eisen aan eventuele nieuwbouw van voor geluidgevoelige bestemmingen worden gesteld.

a. Verkeerslawaaï

De Wet geluidhinder is van toepassing in geval van een geluidsgevoelige bestemming binnen zones van wegen (artikel 74 Wet Geluidhinder). In die gevallen zal onderzocht moeten worden of wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarden. De voorkeursgrenswaarde van een weg bedraagt 50 dB(A). Voor situaties waarin de geluidhinder meer dan 50 dB(A) bedraagt, biedt de Wet geluidhinder Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen.

Binnen het bestemmingsplan wordt op een aantal locaties de mogelijkheid geboden om nieuwe woningen te realiseren. Het bestemmingsplan kent hiervoor een uitgebreide regeling. De woningen kunnen worden gezien als een opvulling van een open plaats tussen aanwezige bebouwing, overeenkomstig artikel 2 van het besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, d.d. november 1981. Het besluit biedt GS, voor bestemmingsplan Zuidbargo, de mogelijkheid om een hogere waarde af te geven.

De maximaal toegestane geluidsbelasting is afhankelijk van de ligging van de woning en het gebruik. In stedelijke gebieden mogen de woningen een geluidsbelasting hebben tot maximaal 60 dB(A). In buitenstedelijk gebied maximaal 55 dB(A). Voor agrarische bedrijfswoningen wordt een uitzondering gemaakt tot maximaal 60 dB(A). Langs de Zuidbargostraat zijn geen bouwlocaties waar de geluidsbelasting 60 dB(A) of meer bedraagt.

Voor de geluidsgevoelige bestemmingen (woningen of agrarische woningen) in het plangebied die zijn gelegen tussen de 50 dB(A) en 60 dB(A) contour als gevolg van verkeerslawaai dient overeenkomstig de geluidscontouren uit het akoestisch onderzoek, d.d. 18 maart 2005 van Akoestisch Adviesbureau Vrancken, is door GS Gedeputeerde Staten ontheffing verleend

b. Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone ex. artikel 53 Wet geluidhinder (geluidzone rond een industrieterrein). Rondom het industrieterrein Bargermeer is overeenkomstig de Wet geluidhinder op 2 september 1997 een geluidszone vastgesteld. Binnen de geluidszone zijn beperkingen opgelegd aan het ruimtelijke gebruik. Volgens de Wet Geluidhinder mogen tussen het industrieterrein en de 55 dB(A) contour geen nieuwe voor geluid gevoelige bestemmingen worden opgericht. Binnen de 50 dB(A) en 55 dB(A) contour wordt woningbouw onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden worden aangegeven in het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, d.d. juli 1982. De nieuw te bouwen woningen opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbargo zijn gelegen tussen de 50 en 55 dB(A) contour en kunnen worden gezien als een opvulling van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Ten aanzien van Industrielawaai is door Gedeputeerde Staten ontheffing voor de woningen verleend voor maximaal 53 dB(A).

c. Railverkeerslawaai

Er zijn geen spoorrails in de nabijheid van het plan gelegen waarvan de geluidszone reikt tot in het plangebied.

Opmerking

Bij het verlenen van een bouwvergunning voor woningen met een hogere grenswaarde vanwege Industrielawaai en verkeerslawaai dient rekening gehouden te worden met aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Voordat de bouwvergunning wordt verleend dient in een akoestisch onderzoek te worden aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden zodat een binnenniveau van 35 dB(A) kan worden gewaarborgd.

Aan nieuwbouw worden geen extra eisen gesteld als verwacht wordt dat het geluid ter plaatse lager of gelijk is aan de voorkeurswaarde. Is het geluid hoger maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare waarde, dan is ontheffing van gedeputeerde staten nodig. Zij kunnen voorwaarden verbinden aan de bouw. Er mogen geen nieuwe voor geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien de maximaal toegestane waarde wordt overschreden. Voor industrie-, rail- en wegverkeerslawaaï zijn maximaal toegestane waarden vastgesteld die in getal dB(A) verschillen, maar die volgens bevolkingsonderzoek als gelijk hinderlijk worden geacht.

In het kort worden hieronder de verschillende geluidsbronnen in het plangebied beschreven. Als bijlage is een nader onderzoek van het wegverkeerslawaaï van de Zuidbargerstraat, Hondsrugweg, Rondweg en Abel Tasmanstraat toegevoegd.

industrielawaai

Naast het plangebied Zuidbarge is het industrieterrein Bargermeer gelegen waar "grote lawaaimakers" zijn toegestaan. Rondom het industrieterrein en dus in het plangebied Zuidbarge is volgens de Wet geluidhinder door het college van gedeputeerde staten van Drenthe op 6 oktober 1987 een geluidszone vastgesteld. Bij besluit van 24 april 1989 heeft de Kroon haar goedkeuring verleend aan het zonebesluit. Binnen de geluidszone zijn beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk gebruik. Op de plankaart staan deze geluidscontouren weergegeven. Volgens de Wet Geluidhinder mogen binnen de 55 dB(A) contour geen nieuwe voor geluid gevoelige bestemmingen worden opgericht. Binnen de 50 dB(A) en 55 dB(A) contour wordt woningbouw onder voorwaarden toegestaan. Binnen de 55 dB(A) contour en het industrieterrein is het oprichten van nieuwe voor geluid gevoelige bestemmingen niet toegestaan. Van de andere kant kan de liefde niet van één kant komen en bestaat er vanuit Zuidbarge behoefte aan terugdringing van deze milieuhinder. In een ander kader dan de herziening van het bestemmingsplan zal deze optie nader worden onderzocht.

railverkeerslawaaï

Op 160 meter van de grens van het plangebied zijn rails gelegen van de spoorlijn Emmen Zwolle. Het spoor kent een geluidszone volgens de Wet geluidhinder van 200 meter. Een verkleining van de zone tot 100 meter is in voorbereiding. Binnen de voorgeschreven geluidzone van 200 meter worden geen geluidgevoelige objecten toegestaan. Daardoor worden door het geluid van het spoor geen beperkingen gesteld aan het gebruik van de ruimte in het plangebied.

wegverkeerslawaaï

Van alle wegen binnen en in de nabijheid van het plangebied is onderzocht of zij volgens de omschrijving van artikel 74 Wet geluidhinder (binnen 10 jaar) een geluidszone zullen bezitten. In het door de gemeenteraad in januari 2000 vastgestelde verkeer- en vervoersplan (voornemen) is bepaald dat voor de wegen binnen het plangebied een maximumsnelheid van 30 km per uur zal gaan gelden. Deze wegen kennen volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone. Onderzoek naar de geluidsuitstraling van die wegen is dan ook niet nodig. Door overleg met het dorp Zuidbarge is in dat voornemen een essentiële verandering opgetreden. Want voor de Zuidbargestraat wordt de maximumsnelheid van 50 km per uur gehandhaafd. Het geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï dat mogelijk beperkingen oplegt aan het gebruik van de ruimte in het plangebied is gericht op

het geluid van de Zuidbarger-straat en van de wegen rondom het plangebied. Niet onderzocht is het gedeelte van de Abel Tasmanstraat dat aan de zuidzijde op 270 meter van het plangebied is gelegen. Wel is de geluidsproductie van het gedeelte van de Abel Tasmanweg dat aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. Verder wordt het geluid van de Hondsrugweg en de Rondweg (en hun op- en afrit) meegenomen in het onderzoek.

Voor de betreffende wegen is bepaald op welke afstand van het midden van de weg de voorkeurswaarde van 50 dB(A) en de hoogst toelaatbare geluidsbelastingen zijn gelegen.

Het onderzoek naar de geluidsuitstraling van de wegen is uitgevoerd overeenkomstig standaardrekenmethode 2 van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeers-lawaai 2002 (hierna de Rekenmethode). In het akoestisch onderzoek zijn de berekeningen, de toetsing aan de Wet geluidhinder en de conclusies opgenomen.

Het ministerie van Volksgezondheid Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne voert een beleid dat erop gericht is binnen 10 jaar het geluid bij de bron (de motorvoertuigen) te verminderen. Dit gebeurt door strengere toelatingseisen te stellen aan nieuwe motorvoertuigen en hun banden. In navolging van hun beleid is het volgens artikel 6 van de Rekenmethode toegestaan een correctie voor het stiller worden van de voertuigen in rekening te brengen. De correctie is afhankelijk van de rijsnelheid. Voor rijsnelheden tot 70 km per uur is een correctie van 5 dB(A) toegestaan. Bij hogere snelheden is dat 2 dB(A), omdat de maatregelen minder effect zullen sorteren.

De onderstaande tabel geeft de afstand (in meters) van het midden van de weg tot daar waar de maximaal toelaatbare waarde zal heersen in 2012. Verder is de afstand weergegeven van het midden van de weg tot daar waar de voorkeurswaarde zal heersen.

Tabel .. : de afstand (in meters) tot het midden van de weg waar de voorkeurswaarde en de hoogst toelaatbare geluidsbelasting zijn berekend.

Nr Straatnaam	geluidsniveaus in 2012 incl. aftrek artikel 6 Rekenmethode (voorheen 103 Wgh)					
	slijtlaag	Snelheid km/uur	aantal voertuigen/etmaal	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
Zuidbargerstraat						
Rondweg	Asfalt	70	22.434	165-200	80-95	42-50
Op/afrit Rondweg-Hondsrugweg	Asfalt	50	20.000	55	Nvt	Nvt
Hondsrugweg	Asfalt	50	22.684	90-127	50-61	20-25
Abel Tasmanstraat	Asfalt	50	10.078	60	28	11

Er is een minimale en een maximale afstand omdat er kruisingen zijn met andere wegen of omdat er hoogteverschillen aanwezig zijn. Nabij kruisingen en bij hoogte-verschillen is de afstand groter. Nabij de wegen worden dan ook beperkingen opgelegd aan nieuw op te richten voor geluid gevoelige bestemmingen.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de minimale afstand voor nieuw te bouwen woningen 15 meter uit de as van de weg bedraagt. Deze afstand is onder meer gebaseerd op landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.

overige bronnen

Alle agrarische bedrijven hebben in verband met mogelijke geluidoverlast een milieuvergunning. Het gaat dan vooral om bedrijven die met ventilatoren landbouw-producten koelen. In de regel moeten dergelijke gebouwen op 50 meter uit de dichtstbijzijnde woning worden gesitueerd. Bij de bepaling van de diepte en breedte van agrarische bouwpercelen is hier rekening mee gehouden.

bodem

In het plangebied heeft ten behoeve van ontwikkelingen een beperkt historisch onderzoek naar bodemverontreiniging plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat voor de gronden die voor functiewijziging in aanmerking komen, geen ernstige bodemverontreiniging zijn te verwachten. Een lichte verontreiniging door lucht-emissie en landbouwkundige praktijk is mogelijk wel aanwezig.

Voor daadwerkelijke (ver)bouwontwikkelingen zal de bodem conform de uitgangspunten van de bouwverordening worden onderzocht. Dat onderzoek is o.a. nodig om verder risico uit te sluiten en om de bestemming van de vrijkomende gronden te kunnen bepalen.

geur

In zijn algemeenheid dient bij de vestiging van nieuwe inrichtingen rekening te worden gehouden met verleende milieurechten. In Zuidbarge zijn 13 bedrijven met een milieuvergunning. De geurhinder die deze bedrijven veroorzaken is gering en draaglijk.

verdroging

Volgens het POP is het plangebied niet verdroogd.

verzuring

Met ingang van 1 januari 2002 is de Interim-wet Ammoniak en Veehouderij komen te vervallen en wordt deze vervangen door de Wet Ammoniak en Veehouderij (WAV). Voor wat betreft afstanden zal een afstand van 250 meter ten opzichte van de meest verzuringsgevoelige gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in acht moeten worden genomen. Aangezien in en rond Zuidbarge geen gronden als EHS-gebied zijn aangewezen, heeft deze nieuwe wet geen invloed op de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied. Wel is de uitoefening van een intensieve productietak bij grondgebonden agrarische bedrijven om andere redenen (behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke waarden) beperkt tot maximaal 250 m².

4.2 Water

In 1993 hebben de staten van Drenthe het waterhuishoudingsplan vastgesteld. In dat plan wordt het strategisch beleid per waterhuishoudkundig systeem aangegeven. De waterschappen dienen daar hun integrale waterbeheersplannen op af te stemmen. Het plangebied maakt deel uit van het in voorbereiding genomen waterbeheersplan van het waterschap Velt en Vecht. Het in het provinciaal waterhuishoudingsplan vastgelegde strategisch beleid is in het POP geïntegreerd.

Volgens het POP is de waterhuishouding voor de landbouwgebieden (zone II) rondom Zuidbarge afgestemd op de landbouw. Op twee manieren wordt in zone II inhoud gegeven aan de basiskwaliteit. Kwantitatief door een optimale conservering en kwalitatief door de algemene kwaliteit van het oppervlakte water op peil te houden. Het aanvoeren van het oppervlaktewater door waterschappen voor de peilbeheersing en de beregening van landbouwgronden is in verband met de hoge ligging niet mogelijk. Voor beregening uit grondwater wordt verwezen naar de algemene regels uit de provinciale verordening.

De gemeente is bezig met het opstellen van een Waterplan. Dit plan komt o.a. tot stand in nauwe samenwerking met de Waterschap Velt en Vecht en Hunze en Aa's. In dat plan bevindt zich een zogenaamde waterkansenkaart. Uit het concept-rapport blijkt niet dat het bestemmingplan ingrijpende gevolgen voor de huidige en toekomstige waterhuishouding heeft. Ook is niet voorzien in een speciale taakstelling voor Zuidbarge of directe omgeving. De planning is om in 2004 het Waterplan Emmen in de inspraak te brengen.

waterhuishouding

Voor de waterhuishouding in het gebied is het beleid voor zover mogelijk gericht op de landbouw. Daarnaast is het bestemmingsplan (artikel 3 derde lid) geregeld dat de op grondwaterstroming berustende hydrologische samenhang tussen kwel- en inzijsgebieden niet zodanig mag worden beïnvloed dat er (op termijn) sprake is van significante aantasting van de kenmerkende waarden. In navolging van het strategische waterhuishoudingsbeleid van de provincie streeft het waterschap voor het plangebied een landbouwkundige drooglegging na.

Dit komt globaal overeen met grondwatertrap IV, ofwel een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 40 cm onder het maaiveld. Zowel bij de begripsbepalingen, de beschrijving in hoofdlijnen en bij alle bestemmingen is de waterhuishouding specifiek meegenomen.

4.3 Riolering

Het afvalwater van het plangebied wordt middels het rioolstelsel van Zuidbarge afgevoerd naar het hoofdtransportriool, die het afvalwater transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Dikkewijk te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveense Vaart.

Het meeste hemelwater van het plangebied is afgekoppeld van het rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar sloten en greppels waar het in overwegend een zandbodem tot infiltratie komt. Het rioolstelsel voldoet aan de basisinspanning. In de toekomst zal waar mogelijk meer hemelwater van schoon verhard oppervlak worden afgekoppeld van de en geïnfiltreerd in de bodem. Eventueel overtollig hemelwater kan afvoeren naar het Oranjekanaal conform de landbouwkundige afvoer.

Om vervuiling van de bodem en het oppervlaktewater te voorkomen is het wenselijk om bij nieuwbouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals lood, zink en bitumineuze materialen of deze zodanig te behandelen dat uitloging wordt voorkomen.

drooglegging

De hoogte van de wegen varieert van ca. 22.00 + N.A.P. in het noorden tot ca. 18.70+ N.A.P. in zuiden van het plangebied. De bebouwing ligt hier gemiddeld 0.30 m boven De grondwaterstand bevindt zich op ca. 16.00+ N.A.P. Hiermee is de drooglegging voldoende gewaarborgd.

waterbodem

Momenteel wordt er voor de gemeentelijke wateren een baggerplan opgesteld. Het Oranjekanaal is een van die wateren. Onderzoek vindt plaats naar de kwaliteit en kwantiteit van de onderwaterbodem van het Oranjekanaal. Daarna zal bezien worden welke maatregelen ten aanzien van deze bodem zijn gewenst. Het rijk stelt al naar gelang de ernst van de vervuiling subsidie beschikbaar voor de sanering.

5. PLANOPZET

5.1 Inleiding

Voor de planopzet is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het herziene Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) sinds 1985 bieden. De belangrijkste toevoeging is de beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd. Hierna volgt langs de lijnen van de juridische opzet de beschrijving en onderbouwing van het plan.

Het uitgangspunt van het plan is behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van het unieke karakter van Zuidbarge. In de voorgaande hoofdstukken is al uitvoerig ingegaan op het karakter en de ontwikkelingen in het plangebied. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

In dit hoofdstuk worden die feitelijkheden samengevoegd en omgezet in het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar. Het meer algemene POP-beleid is integraal in het plan opgenomen.

De algemene doelstelling voor Zuidbarge luidt:

"Het afstemmen van alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van de bestaande bebouwing en gronden, alsmede ten aanzien van toekomstige bebouwing of toekomstig gebruik van gronden, in relatie met behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied. Onder de ruimtelijke karakteristiek worden voor de als 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' aangewezen gronden tevens de ruimtelijk-historische waarde begrepen."

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) is bovengenoemde doelstelling prominent als beleid opgenomen. In de rest van dat artikel wordt aandacht besteed aan de wijze waarop aan deze doelstelling juridisch-planologisch inhoud wordt gegeven. Belangrijk instrument daarbij is ook de kaartbijlage met de in Zuidbarge voorkomende waarden en functies. De Wet op de Ruimtelijk Ordening is niet een opzichzelfstaand beleidsinstrument. Daarom wordt in artikel 3 uitgebreid aandacht besteed aan andere ruimtelijk relevante wetten en verordeningen.

In aanvulling op de beschrijving in hoofdlijnen is per bestemming aangegeven hoe de verschillende beleidsuitgangspunten en functies zich tot elkaar verhouden en in welke mate ze toelaatbaar zijn. In dat verband is vooral getracht een meer concrete koppeling te leggen tussen nieuwe ontwikkelingen en de karakteristiek van het plangebied.

5.2 Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3)

Na de hierboven afgedrukte doelstelling komen in dit artikel vervolgens de karakteristiek, het beleid, nadere eisen, vrijstelling, wijziging en afstemming op wetten en verordeningen aan de orde.

In voorgaande hoofdstukken is uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van Zuidbarge. In het tweede lid is deze karakteristiek beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbestemmingen 'cultuur-historisch waardevolle nederzetting', 'esdorp' en 'verkeersdoeleinden'. Op basis van beleid van hogere overheden (o.a. POP) en op basis van bestudering van oude kaarten en een plaatselijke uitgevoerde verkenning van de nog in Zuidbarge aanwezige cultuurhistorie is het plangebied verdeeld in drie gebiedsbestemmingen. Per gebiedsbestemming wordt de begrenzing beschreven en gemotiveerd.

In het derde lid zijn de elementen van de ruimtelijke en functionele karakteristiek nader uitgewerkt. Hier wordt beschreven hoe in de toekomst wordt omgegaan met bestaande functies, functiewijzigingen en karakteristieke elementen (historische bebouwing, essen, beplanting, enz., alsmede de samenhang daartussen). Tevens wordt aangegeven hoe de in het POP aangewezen cultuurhistorisch waardevolle nederzetting wordt beschermd en versterkt.

Lid drie van de beschrijving in hoofdlijnen bestaat verder uit het daarvoor benodigde beleid. Dit omvat niet alleen het landschappelijk waardevolle patroon en de situering van de bestaande karakteristieke bebouwing ten op zichte van elkaar en ten opzichte van de weg, maar ook het uiterlijk van de gebouwen. Onder andere de volgende beleidsuitgangspunten zijn op de algemene doelstelling gebaseerd:

- handhaving van de samenhang van de bebouwing;
- geen onevenredige aantasting van de bepalende karakteristieke kenmerken van de bestaande bebouwing door het (ver)bouwen of wijzigen van gebouwen;
- het accepteren en ontwikkelen van bestaande functies (wonen, landbouw en overige functies);
- handhaving en versterking van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- behoud en bescherming van waardevolle open en archeologisch waardevolle agrarische gebieden;
- afstemming op vrijwillige basis van agrarische en overige bedrijvigheid op handhaving en waar nodig herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- handhaving van de openbare ruimten (brinkachtige ruimten en brede bermen).

In het vierde lid zijn de nadere eisen ten aanzien van de situering en de omvang c.q. de nokrichting en de dakvormen van de bebouwing, het materiaal- en kleurgebruik, de verhouding en vormgeving van de gevelopeningen, alsmede de bestaande en aan te brengen beplanting geregeld.

In lid vijf en zes is o.a. gesteld dat de vrijstellingen en/of wijzigingen tot incidentele gevallen zijn beperkt. Daarbij mag het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk worden aangetast. Tevens is in het vijfde lid onder voorwaarden de vrijstelling van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning (inpandig) geregeld.

In lid zeven vindt afstemming met andere wetten en verordeningen plaats. Ten eerste is in een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting als Zuidbarge behoefte aan aanvullende voorschriften op het gebied van de ruimtelijke inrichting. Een en ander is per bestemming uitgewerkt. De plaats en het uiterlijk van gebouwen is zo'n voorschrift dat voor de handhaving van het aanzien van betekenis is. Verder wordt i.v.m. behoud en versterking van de karakteristiek per bestemming ook aandacht besteed aan structuurbepalende beplanting, essentiële doorzichten en open gebieden, alsmede erfscheidingen en de hoogte van andere bouwwerken. Het toestaan van een massaal ingevoerde 'gammacultuur' is hier ongewenst. Beleidsmatige onderbouwing bij het wel of niet verlenen van een kapvergunning zal ook voor een groot deel aan de motivatie uit het bestemmingsplan worden ontleend.

In hetzelfde lid is verder bepaald dat in Zuidbarge het kleinschalig kamperen op de erven bij de boer of de burger onder voorwaarden is toegestaan. Deze bepaling is i.v.m. met de toepassing van de Wet op de Openlucht recreatie (WOR) noodzakelijk. In een dorp als Zuidbarge wordt ook een verband gelegd met het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd. Deze gevolgen zijn vastgelegd in de aangepaste Monumentenwet.

Het milieu kent vele raakvlakken met het ruimtelijk beleid. Vervolgens komen in dit lid nog de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder aan de orde.

5.3 Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting (artikel 4)

In het eerste lid van deze bestemming is aangegeven voor welke doeleinden de voor 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' aangewezen gronden zijn bestemd. Voor dit gebied wordt een terughoudend beleid voorgestaan. Deze terughoudendheid vindt zijn oorzaak in de handhaving van de herkenbaarheid van het oorspronkelijke nederzettingpatroon.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag in de regel alleen conform het plan en de aanwijzingen op de kaartbijlage worden hersteld en/of verbeterd. Bij vervangende nieuwbouw of uitbreiding met agrarische bedrijfsgebouwen gelden gelijksoortige regels.

ruimtelijk-historische karakteristiek

Het doel van de aanwijzing tot 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van Zuidbarge bij de verdere ontwikkelingen als zwaarwegend belang te erkennen.

Daarom is één van de belangrijkste doeleinden van deze bestemming; behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, alsmede bescherming van archeologische waarden. Naast behoud en herstel wordt er ruimte geboden voor de opbouw van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat kader past bijvoorbeeld geen bebouwing of blijvend/tijdelijk bos. In dat verband is mede in het licht van de fysieke aanwezigheid van het dorp 'bebouwing van ondergeschikte aard' buiten de bouwpercelen uitgesloten. Ook nieuwe vrijstaande (bedrijfs)woningen kunnen de te beschermen waarden aantasten. In het tweede lid is expliciet verwoord hoe de gemeente naast de zojuist beschreven doeleinden in de beschrijving in hoofdlijnen bij deze bestemming deze meer algemene doelen wil bereiken.

begrenzing

Het grootste en tevens meest waardevolle deel van Zuidbargo is ingedeeld bij de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting'. Binnen deze bestemming zijn naast de dominante en relatief gave en oorspronkelijk agrarische bebouwing ook de aansluitende landbouwgronden meegenomen. Zowel vanuit functionele als vanuit andere beleidsoverwegingen is dit in het kader van integrale planvorming een logische stap.

De hoofdstructuur van het oudste deel van de nederzetting wordt voor een groot deel bepaald door losse bebouwing, met wisselende richting, rondom de grote open brinkruimten in het hart van het oorspronkelijke dorp (zie plattegrond van 1830). Deze ronde en besloten structuur werd en wordt voor deel nog geaccentueerd door weilandjes en open erven/moestuinen. De opgaande weg- en erfbepantingen vormen een ruimtelijk contrast met de open omgeving. *"Zuidbargo ligt in het ronde/Twaalf hoeze en dartien honde"*. In dit overbekende volksspreukje wordt uiting gegeven aan deze ronde vorm. Deze vorm maakt Zuidbargo in vergelijking met vele andere nederzettingen in Drenthe uniek. Vooral vanwege dat unieke karakter is deze bestemming toegespitst op de ronde dorpsplattegrond met omliggende landschap van 1830.

De grote brinkruimten hadden in Zuidbargo ook een andere functie. Bijna alle boerderijen waren aan deze ruimten gekoppeld met als voordeel dat ze ook in visueel opzicht met elkaar verbonden waren. Op sommige plekken is dat visuele contact nog goed waarneembaar. Dit is een structuurbepalend kenmerk voor dit deel van Zuidbargo. In ruimtelijke zin vraagt deze naar binnengekeerde openheid niet alleen om bescherming, maar op sommige plekken in overleg met bewoners ook om herstel door bijv. verwijdering van schuttingen en/of lage beplanting.

Op andere plaatsen, vooral aan de buitenkant van het bebouwingsrondje, bepalen doorzichten of naar binnenlopende open ruimte het karakter van dit deel van Zuidbargo. Voor de bescherming en versterking van de ronde hoofdstructuur zijn deze doorzichten en open gebieden essentieel. Hier wordt voorgesteld het ruimtelijk beleid op herstel en versterking van de cultuurhistorie te richten.

Zoals gezegd zijn verreweg de meeste onbebouwde gronden om ruimtelijke, landschappelijke en vooral om cultuurhistorische redenen in de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' opgenomen. Binnen deze bestemming worden geen nieuwe woningen toegestaan.

waardevolle bebouwing

Bij de voor 'beschermde monumenten', 'structuur- en beeldbepalende' en 'structuur-bepalende' aangewezen bebouwing moet zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, worden gehandhaafd.

Bij 'beschermde monumenten' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' dient tevens het huidige en oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authenticiteit/oorspronkelijke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient de handhaving van het huidige en oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur. Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle agrarische en niet-agrarische bebouwing' genieten zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen als de handhaving van het huidige en oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Bijna letterlijk zijn hierboven de voorschriften voor deze voor het karakter van Zuidbarge zeer wezenlijke bebouwing beschreven. Plek, vorm en uiterlijk zijn daarbij sleutelbegrippen. De afwisseling en de schaal van de bebouwing (plek/vorm) zijn immers belangrijke ingrediënten voor de beleving van de cultuurhistorische waarde van Zuidbarge. Met het derde meer op kennis en waarneming afgestemde begrip 'uiterlijk' is zeer behoedzaam en met de nodige terughoudendheid omgegaan. Op de kaartbijlage is op deze wijze de beeldbepalende waarde van meerdere gebouwen vastgelegd. Ook de beschermde monumenten (2 boerderijen, 2 schuren en de molen) vallen hier onder. Van al deze gebouwen moet het huidige of oorspronkelijke uiterlijk worden gehandhaafd. Het 'oorspronkelijke uiterlijk' is bewust toegevoegd. Want waarom moet bij verbouwingen worden uitgegaan van het huidige uiterlijk dat qua authenticiteit vaak minder is dan het oorspronkelijke. Voor het vaststellen van het oorspronkelijke uiterlijk zal waar nodig advies worden ingewonnen. In het gemeentelijke monumentenbeleid zullen deze panden bij de toekenning van subsidies een bijzondere positie innemen. Van de andere kant zal een zorgvuldig gerestaureerd pand niet gemakkelijk de status van beschermd monument kunnen krijgen. Het gaat daarbij immers vooral om de nog aanwezige 'authenticiteit' van monumentale bebouwing.

Per functie is bepaald in hoeverre bij deze gebouwen nieuwe of vervangende bebouwing is toegestaan. Bij de plaatsbepaling van vervangende bebouwing dient i.v.m. de ruimtelijk-historische karakteristiek van Zuidbarge structuurbepalende beplanting te worden ontzien en moeten essentiële doorzichten en open gebieden van bebouwing en beplanting gevrijwaard blijven.

agrarische bedrijvigheid

Het overgrote deel van de gronden binnen deze bestemming is in gebruik bij de landbouw. Dat gebruik zorgt voor instandhouding van het open en agrarisch karakter van dit deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht. In verband met de aanwezigheid van diverse waarden mogen deze gronden noch bebost noch bebouwd worden.

De bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen binnen de karakteristiek van Zuidbarge passende uitbreidingsmogelijkheden. Deze uitbreiding mag op de bestaande of toekomstig te verwerven bouwpercelen/(huis)erven plaatsvinden. De maximale lengte langs de straat en maximale diepte van een bouwperceel mag volgens het plan 100 respectievelijk 100 meter bedragen. Per bedrijf is een oppervlakte aan gebouwen van 250 m² voor niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan.

In de regel is in elke boerderij één woongedeelte voor het bedrijf aanwezig. In verband met de cultuurhistorische status van Zuidbarge worden in het plan bij oprichting of vervanging van bestaande inpandige bedrijfswoningen geen vrijstaande bedrijfswoningen toegestaan. Met vrijstelling mag onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning (inpandig) aan de bij rechte verkregen eerste bedrijfswoning worden toegevoegd. De goot- en bouwhoogte van de agrarische bedrijfsgebouwen is op 4.5 respectievelijk 12 meter gesteld.

Tijdens het planproces is door de betrokken landbouwers een uitbreidingsplan van de veldschuur aan de Zuidbargerstraat ingediend. Het ligt in de bedoeling om hun bedrijfsactiviteiten volledig onder te brengen in de uit te breiden veldschuur. Dat betekent dat het agrarisch bedrijf in de waardevolle Saksische boerderij aan de Halvemaanweg wordt beëindigd. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is voorgenomen agrarische doelbestemming (uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf) van dit bouwperceel gewijzigd vastgesteld in de doelbestemming 'landelijke woonbebouwing'. Voordeel van deze tussentijdse plan-wijziging is dat dit cultuurhistorisch zeer waardevolle bouwperceel aan de Halve-maanweg gevrijwaard blijft van minder goed in deze omgeving passende agrarische bedrijfsbebouwing.

Op de kaartbijlage is de waarde en functie van de bebouwing aangegeven. In verband daarmee is de eventuele sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verboden en zijn deze werkzaamheden alleen toegestaan met een aanlegvergunning. Bij ruimtelijke afwegingen in verband met calamiteiten of sloop zullen ook niet-cultuurhistorische belangen naar hun waarde worden meegewogen. Al naar gelang de aangewezen waarde worden nadere eisen gesteld aan de plaats, de vorm, het uiterlijk van de gebouwen. Hoofdgebouwen dienen op tenminste 3 meter uit de erfscheiding te blijven. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten direct in aansluiting op de boerderijen worden gebouwd. Op plaatsen waarop de kaartbijlage essentiële doorzichten, open gebieden of structuurbepalende beplanting is aangegeven is geen bebouwing toegestaan.

Tenslotte is in het plan bepaald dat blaastunnels en/of tunnelkasten binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Dat geldt eveneens voor de oprichting van kwekerijen voor land- en tuinbouw producten en boom- en sierteelt. Ook een romneyloods wordt als niet-passende bebouwing beschouwd.

landelijke woonbebouwing

De bestaande landelijke woonbebouwing (voormalige agrarische bebouwing) mag conform de voorschriften en de aanwijzingen op de kaartbijlage worden verbouwd en verbeterd. Bij herstel en verbetering van de bestaande aan- en bijgebouwen wordt dezelfde regeling toegepast. In verband met de historische samenhang is op deze gronden geen nieuwe woningbouw toegestaan. Nieuwe qua uiterlijk passende schuren kunnen alleen ter vervanging van een bestaande schuur worden opgericht. Landelijke woonbebouwing is gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf) en uitsluitend binnen de hoofdgebouwen mag worden gewoond.

De oppervlakte aan bebouwing mag per bouwperceel maximaal 200 m² dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing bedragen. In verband met grootschalige hobby- en/of beroepsuitoefening mag deze oppervlakte met vrijstelling tot maximaal 250 m² dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, worden uitgebreid. Met deze bepalingen wordt recht gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige verhoudingen en schaal in Zuidbarge. Tevens wordt aangesloten bij het naar huidige maatstaven noodzakelijk geachte bebouwingsoppervlak voor wonen op grotere kavels.

In verband met het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden mogen onder voorwaarden bij rechte de 'structuur- en beeldbepalende' en 'structuur-bepalende' gebouwen gekoppeld aan wonen ook worden ingericht en gebruikt voor andere passende doeleinden. Hierbij wordt gedacht aan sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve (waaronder expositieruimten) functies. Deze lijst kan nog worden aangevuld met ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid. In bijlage I van de voorschriften is precies omschreven welke bedrijvigheid in Zuidbarge is toegestaan.

overige woonbebouwing

Langs de Zuidbargerstraat, de Rietlandenstraat, de Laadweg, de Halve Maanweg, de Keienstraat en de Bargermeerweg zijn in het kader van deze bestemming 13 bestaande woningen als 'vrijstaande en/of dubbele woningen' aangewezen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag bij vrijstaande ten hoogste 30 % en bij dubbele woningen ten hoogste 40% van het betreffende bouwperceel (huiserf), dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 200 m² bedragen. Onder de maximale oppervlakte aan bebouwing worden zowel het grondoppervlak van de woning als die van de aan- en bijgebouwen gerekend. Wanneer het huidige grondoppervlak van de woning groter dan 200 m² is, mag de bestaande maatvoering worden aangehouden. Het wonen is uitsluitend in de hoofdgebouwen toegestaan.

De gebouwen moeten op het bouwperceel bij elkaar aansluiten. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 3 respectievelijk 8, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen. Voor de aan- en bijgebouwen zijn deze maten op 2.5 respectievelijk 6 meter gesteld.

In verband met behoud en versterking van het dorpse bebouwingspatroon mag de totale gevellengte van het hoofdgebouw en de aanbouw(en) langs de straatzijde ten hoogste de helft van de lengte van het bouwperceel aan die zijde, dan wel ten hoogste de huidige lengte van genoemde bebouwing bedragen. Met dit primaire voorschrift wordt beoogd om een verdergaande bebouwingsverdichting en 'verstening' in Zuidbarge te keren of te voorkomen. Bij situering van nieuwe bebouwing dienen essentiële doorzichten en open gebieden vrij van bebouwing en beplanting te worden gehouden. Tenslotte spreekt het voor zich dat traditionele woningbouw met een passende vorm, bouwstijl en kleurstelling hier de voorkeur heeft.

overige bepalingen

In lid 4 zijn 'nadere eisen' geformuleerd. Zo kunnen burgemeester en wethouders bij agrarische bedrijven nadere eisen stellen aan de onderlinge afstand tussen gebouwen en de grootte van het bouwperceel. Voor alle bebouwing in Zuidbarge gelden nadere eisen voor de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de plaats van de bebouwing. Vooral het laatste is in verband met de leefbaarheid en het behoud van de ruimtelijk-historische karakteristiek (bebouwing loodrecht op de weg) van belang. Tenslotte is een bescheiden invloed als ondersteuning van het welstandsbeleid op het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing in sommige gevallen in een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting geen overbodige luxe.

Bij agrarische bedrijven kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden 'vrijstelling' verlenen (lid 5) voor de verbouw voor een tweede bedrijfswoning (inpandig). De voorwaarden (landbouwkundige noodzaak/economische duurzaamheid) worden ontleend aan de handleiding van de voormalige Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie (LNO). Kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie zijn op alle erven bij rechte en onder voorwaarden toegestaan. Deze vorm van recreatie is seizoensgebonden en door die 'tijdelijkheid' zal de ruimtelijk-historische karakteristiek niet onevenredig worden aangetast. Bovendien vinden in het kader van dit plan meerdere toetsingen plaats. Om het kleinschalig kamperen te stimuleren mag met vrijstelling bebouwing worden opgericht voor sanitaire voorzieningen. Wanneer aantoonbaar kan worden gemaakt dat deze ruimte voor dat doel ontbreekt dan is bij een agrarisch bedrijf ten hoogste 25 m² en bij een woning ten hoogste 15 m² voor dat doel toegestaan.

In ieder bestemmingsplan wordt bepaald dat gronden en bouwwerken niet in strijd met de doeleinden van de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' mogen worden gebruikt (lid 6). Het bebossen van gronden met deze bestemming wordt in elk geval als strijdig aangemerkt.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van dit voorschrift verlenen (artikel 7), indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Via voorschriften (aanlegvergunning) worden nadere regels aan het behoud en versterking van de omgevingskarakteristiek gesteld. Zo is het rooien of beschadigen van 'structuurbepalende' beplanting zonder aanlegvergunning niet toegestaan. In zo'n aanlegvergunning kan worden bepaald dat op dezelfde plaats gelijksoortige beplanting moet worden teruggeplant. Verder wordt in lid 8 het zondermeer verharderen van wegen, paden en erven aan nadere regels onderworpen. Deze werkzaamheden zijn slechts toegestaan wanneer de ruimtelijk-historische karakteristiek niet onevenredig wordt aangetast. In verband met de vele waarden (w.o. de hoge archeologische waarde van Zuidbarge en omgeving) zijn werkzaamheden als het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen ook aan het stelsel van een aanlegvergunning gebonden. Hetzelfde geldt voor recreatief medegebruik. Ook deze bij rechte toegelaten activiteiten mogen de waarden van Zuidbarge niet onevenredig aantasten. Van de andere kant ondersteunt de gemeente elk initiatief om de toegankelijkheid van m.n. de essen te vergroten. Daarnaast is ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het slopen van deze panden gebonden aan een aanlegvergunning.

In Zuidbarge bevindt zich het rijksmonument (nr. 14968) molen "Zeldenrust". Een achtkante stellingmolen uit 1857. Voor het goed functioneren is een goede windaanvoer en -windafvoer noodzakelijk. Het is daarom zaak om te hoge houtopstanden binnen de molenbiotoop te voorkomen. Bij de beoordeling om een aanlegvergunning voor houtopstanden dient daarom de molenbiotoop in acht te worden genomen.

Volgens onderstaande formule is te berekenen hoe deze hoogte zich verhoudt tot de afstand tot de molen. Anders gezegd, hoe hoog mag bv een boom zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken. De formule luidt als volgt: $H = x/n + c.z$. Dit kan ook als volgt geschreven worden: $X = n(H - c.z)$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte.

Molen "Zeldenrust" heeft een stelling van 5.90 meter en een vlucht van 21.30 meter. De H op 130 meter = $130:50 = 2.6 + 0.2 \times 16,55 = 2.6 + 3.31 = 5.91$. Dus binnen een zone van 130 meter mag de hoogte niet meer zijn dan 5.90 meter. Vervolgens kan in een schuin oplopende lijn per 50 meter een hoogte van 1 meter hoger worden toegestaan. Op 200 meter is de hoogte dan 7,31 en op 300 meter 9.31 enz.

Om de voorschriften in juridische zin kracht bij te zetten is in lid 9 bepaald dat overtreding van de leden 6 en 8 als strafbare feiten op basis van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt.

5.4 Esdorp (artikel 5)

In het eerste lid is aangegeven voor welke doeleinden de voor 'esdorp' aangewezen gronden primair zijn bestemd. Deze gronden worden vooral in beslag genomen door de bebouwing langs de Rietlandenstraat/Zwaaikom, de meer recentere bebouwing in de kom bij de brug naar Erica en langs de oude uitvalsweg naar Noordbarge. In de doeleindenomschrijving zijn met uitzondering van de meer openbare gebieden, alle overige functies en voorzieningen meegenomen. Bij de beschrijving ervan wordt hier afzonderlijk op teruggekomen.

beleid

In lid 2 is aangegeven hoe op basis van een beschrijving in hoofdlijnen ruimtelijk beleid is ontwikkeld ten behoeve van het behoud en waar mogelijk herstel van de ruimtelijk-historische karakteristiek op deze gronden.

begrenzing

Het ligt voor de hand om de noordzijde de bijbehorende gronden van dit als bebouwingslint herkenbare deel van Zuidbarge bij deze bestemming te betrekken. De overige begrenzing is vooral een gevolg van de principiële keuze voor de begrenzing van de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting'.

De dorpsgebieden Achter de Smidse en de omgeving van de molen ademen een meer eigentijdse sfeer en dynamiek uit. Dat zijn de belangrijkste overwegingen waarom deze gronden bij de bestemming 'esdorp' zijn ondergebracht.

waardevolle bebouwing en agrarische bedrijvigheid

Binnen deze bestemming bevinden zich naast enkele agrarische bedrijven ook meerdere waardevolle gebouwen. Voor een nader toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

woonbebouwing

In de analyse is uitvoerig beschreven hoe de woningbouw in Zuidbarge zich in de twintigste eeuw heeft ontwikkeld. In deze paragraaf zal aan de planologische regeling voor de bestaande meer eigentijdse woningbouw uitgebreid aandacht worden besteed. Voor de regeling van 'landelijke woonbebouwing' wordt verwezen naar de toelichting in de vorige paragraaf.

Binnen de bestemming 'esdorp' zijn 55 vrijstaande en 4 dubbele woningen als zodanig aangewezen. Deze woningen mogen worden verbouwd en verbeterd. Waar nodig mogen de vrijstaande woningen worden vervangen door een nieuwe of een dubbele door een vrijstaande woning.

Verder staan er verspreid door het dorp woningen met een hoge gootlijn. Ook deze woningen mogen worden vervangen. Daarbij is deze bouwvorm niet dwingend voorgeschreven en mag ze worden vervangen door een lage gootlijn. Niet toegestaan is een combinatie van beide types. Of het hoge en slanke type wordt gehandhaafd, of er wordt gekozen voor vervanging door woningtype met een lage gootlijn. Door dit beleid ontstaat er vanuit een bewuste op authentieke architectuur gebaseerde vrijheid. De gemeente wil op deze wijze het herstel van het meer dorpse karakter van de woonbebouwing bevorderen.

De maximale oppervlakte aan bebouwing mag bij vrijstaande ten hoogste 30 % en bij dubbele woningen ten hoogste 40% van het betreffende bouwperceel (huiserf), dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 200 m² bedragen. Onder de maximale oppervlakte aan bebouwing worden zowel het grondoppervlak van de woning als die van de aan- en bijgebouwen gerekend. Wanneer het huidige grondoppervlak van de woning groter dan 200 m² is, mag de bestaande maatvoering worden aangehouden. Het wonen is uitsluitend in de hoofdgebouwen toegestaan.

De gebouwen moeten op elkaar aansluiten. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 3 respectievelijk 8, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen. Voor de aan- en bijgebouwen zijn deze maten op 2.5 respectievelijk 6 meter gesteld. In verband met behoud en versterking van het dorpse bebouwingspatroon mag de totale gevellengte van het hoofdgebouw en de aanbouw(en) langs de straatzijde ten hoogste de helft van de lengte van het bouwperceel aan die zijde, dan wel ten hoogste de huidige lengte van genoemde bebouwing bedragen. Met dit primaire voorschrift wordt beoogd om een verdergaande bebouwingsverdichting en 'verstening' in Zuidbarge te keren of te voorkomen.

Bij situering van nieuwe bebouwing dienen essentiële doorzichten en open gebieden vrij van bebouwing en beplanting te worden gehouden. Tenslotte spreekt het voor zich dat traditionele woningbouw met een passende vorm, bouwstijl en kleurstelling hier de voorkeur heeft.

maatschappelijke dienstverlening (categoriën M_I. M_{II})

In lid 3c zijn de bebouwingseisen van het bestaande 'dorpshuis' geregeld. In de voorschriften is bepaald dat de maximale oppervlakte aan bebouwing ten hoogste 50% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 450 m² mag bedragen. Een en ander voorziet in een eventuele uitbreiding van 105 m². De bouwhoogte voor de hoofdgebouwen is op maximaal 4 meter gesteld. Voor aanbouwen bedraagt deze maatvoering 3 meter. Alle bebouwing dient plat te worden afgedekt

Aan de noordzijde van de door de Rondweg, Hondsrugweg en het Oranjekanaal gevormde driehoek mag als een kleinschalige 'dierenbegraafplaats' worden ingericht. Ten behoeve van het beheer mag op deze gronden een bescheiden gebouwtje worden neergezet. Het geheel zal een groen en in het landschap passende uitstraling krijgen. De toegang voor de bezoekers met auto's ligt aan de oostzijde vanaf de afslag van de Hondsrugweg naar Zuidbargo. Voor de fietsende bezoekers komt een toegang aan het fietspad aan de westzijde te liggen. De dierenbegraafplaats ligt op voldoende afstand van de omliggende woonbebouwing in Zuidbargo en de Rietlanden.

ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijvigheid (categoriëen B_I - B_{II} - B_{III})

Ook deze bedrijvigheid is onderverdeeld in verschillende categoriëen. In lid 3d is bepaald dat vanuit deze bedrijven detailhandel is toegestaan. De toegestane bedrijven maken tevens deel uit van de bij de voorschriften behorende staat van bedrijven (bijlage I) en hiermee naar aard gelijk te stellen bedrijven.

De 'korenmaalterij annex tuincentrum en/of dierspecialzaak' aan het Oranjekanaal is opgenomen in categorie B_I en B_{II}. Binnen deze categoriëen mag de maxi-male oppervlakte aan bebouwing ten hoogste 10% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 900 m² bedragen. De huidige bedrijfsoppervlakte (excl. diverse overkappingen) bedraagt 690 m². De goot- en bouwhoogte van de bestaande en/of nieuwe bedrijfsgebouwen (kap is verplicht) mag niet meer dan 3.5 respectievelijk 6 meter, dan wel de bestaande goothoogte, bedragen. Voor de overige bebouwingseisen wordt naar categorie B_I verwezen. In verband met de monumentale status van de molen wordt met de vorm, omvang en plaats van de overige bedrijfsbebouwing behoedzaam omgegaan.

De als 'beschermd monument' aangewezen achtkantige molen is voor bedrijfsdoeleinden bestemd en hiervoor is categorie B_{II} in de voorschriften opgenomen. De bedoeling van dit voorschrift is om zowel de plek, de hoofdvorm als het uiterlijk van dit bouwwerk te beschermen. De bij de molen behorende korenmaalterij is als 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen.

Bij de voor 'structuurbepalende bebouwing' moet zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, worden gehandhaafd. Tevens verdient bij 'structuurbepalende bebouwing' handhaving van het huidige en oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Het voormalige aannemersbedrijf aan de Zuidbargostraat is overeenkomstig het huidige gebruik als 'vloerenhal' ondergebracht in categorie B_{III}.

Binnen deze categorie mag de maximale oppervlakte aan bebouwing ten hoogste 30% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 750 m² bedragen. Uitbreiding bedrijfsruimte (incl. bedrijfswoning) bedraagt dan maximaal 150 m². Deze bedrijfswoning staat aan de zuidzijde van het bedrijfspand en deze maakt een onlosmakelijk deel uit van het bedrijf.

De goot- en bouwhoogte van de bestaande en/of nieuwe bedrijfsgebouwen (kap is verplicht) mag niet meer dan 3.5 respectievelijk 6.5 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen. Per bedrijf is één vrijstaande bedrijfswoning toegestaan. De afmetingen van de vrijstaande bedrijfswoning komen overeen met die van een vrijstaande burgerwoning.

horeca (categorie H₁)

In het plan wordt de bestemming van het ene bestaande horecabedrijf als restaurant (lid 3e) gecontinueerd. Hier geldt een bebouwingspercentage van 50% van het betreffende perceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 700 m². Deze oppervlakte is inclusief het eventueel betrekken van het agrarische deel van dit gebouw. De hoofdvorm van dit bedrijf is markant. Voor de overige bebouwingseisen wordt naar het betreffende lid verwezen.

recreatie (categorie R_{sp})

Het bij het dorphuis gelegen 'speelterrein' is als zodanig bestemd. Tevens is in de voorschriften bepaald dat het betreffende terrein ook als ijsbaan mag worden gebruikt.

overige bepalingen

In lid 5 zijn 'nadere eisen' geformuleerd. Voor alle bebouwing in Zuidbarge gelden nadere eisen voor de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de plaats van de bebouwing. Vooral het laatste is in verband met de leefbaarheid en het behoud van de ruimtelijk-historische karakteristiek van belang. In dat verband kunnen ook nadere eisen aan de beplanting worden gesteld. Een bescheiden invloed op het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing is in het licht van de gewenste woonkwaliteit op zijn plaats.

Kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie zijn op alle erven bij rechte en onder voorwaarden toegestaan. Deze vorm van recreatie is seizoensgebonden en door die 'tijdelijkheid' zal de ruimtelijk-historische karakteristiek niet onevenredig worden aangetast. Bovendien vinden in het kader van dit plan meerdere toetsingen plaats. Om het kleinschalig kamperen te stimuleren mag met vrijstelling (lid 6b) bebouwing worden opgericht voor sanitaire voorzieningen. Wanneer aantoonbaar kan worden gemaakt dat deze ruimte voor dat doel ontbreekt dan is bij een woning ten hoogste 15 m² voor dat doel toegestaan.

In ieder bestemmingsplan wordt bepaald dat gronden en bouwwerken niet in strijd met de doeleinden van de bestemming 'esdorp' mogen worden gebruikt (lid 6). Het bebossen van gronden met deze bestemming wordt in elk geval als strijdig aangemerkt. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van dit voorschrift verlenen (lid 7), indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Via voorschriften (aanlegvergunning) worden nadere regels aan het behoud en versterking van de omgevingskarakteristiek gesteld.

Zo is het rooien of beschadigen van 'structuurbepalende' beplanting zonder aanlegvergunning niet toegestaan. In zo'n aanlegvergunning kan worden bepaald dat op dezelfde plaats gelijksoortige beplanting moet worden teruggeplant.

Verder zijn in lid 8 in verband met de vele waarden (w.o. de hoge archeologische waarde van Zuidbarge en omgeving) werkzaamheden als het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen aan het stelsel van een aanlegvergunning gebonden. Ook het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is gebonden aan een aanlegvergunning. Daarnaast is ook de molenbiotoop (zie 5.3, overige bepalingen) hier van kracht.

Om de voorschriften in juridische zin kracht bij te zetten is in lid 9 bepaald dat overtreding van de leden 7 en 9 als strafbare feiten op basis van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt.

5.5 Verkeersdoeleinden (artikel 6)

Alle bestaande verharde en onverharde wegen binnen het plangebied zijn via deze bestemming bestemd. De bermen, bermsloten, inritten, groenstroken, groensingels, opgaande beplanting met bijbehorende voorzieningen zijn bij deze bestemming inbegrepen. De bestemming 'verkeersdoeleinden' voorziet verder bij rechte op een terughoudende wijze in de aanleg van openbare parkeervoorzieningen en de aanpassing van de infrastructuur ten behoeve van bijv. het project 'Duurzaam Veilig'. Al deze doeleinden zijn in lid 1 beschreven.

Vanzelfsprekend hebben een groot deel van deze gronden landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede natuurlijke waarden. Evenals bij de bestemming 'esdorp' zijn deze waarden primair bestemd en is het beleid gericht op behoud en waar mogelijk herstel van deze waarden. Ook de archeologische waarde wordt beschermd.

beleid

In lid 2 is aangegeven hoe op basis van een beschrijving in hoofdlijnen ruimtelijk beleid is ontwikkeld ten behoeve van het behoud en waar mogelijk herstel van de ruimtelijk-historische karakteristiek op deze gronden.

transformatorhuisje

Binnen deze bestemming bevindt zich het eerder genoemde en van metselstenen opgetrokken transformatorhuisje (jonge bouwkunst/structuurbepalend). Dit bouw-werk is op grond van de voorschriften in lid 3 op zijn huidige plaats, vorm en uiterlijk gehandhaafd. Bij de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen moet rekening worden gehouden met de karakteristiek van Zuidbarge. Ook deze in het algemeen bescheiden bebouwing mag hier geen onevenredige afbreuk aan doen.

overige bepalingen

In lid 4 zijn 'nadere eisen' geformuleerd. Voor alle bebouwing in Zuidbarge gelden nadere eisen voor de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de plaats van de bebouwing. Vooral het laatste is in verband met de leefbaarheid en het behoud van de ruimtelijk-historische karakteristiek van belang. In dat verband kunnen ook nadere eisen aan de beplanting worden gesteld.

Een bescheiden invloed op het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing is in het licht van de gewenste kwaliteit op zijn plaats.

In ieder bestemmingsplan wordt bepaald dat gronden en bouwwerken niet in strijd met de doeleinden van de bestemming mogen worden gebruikt (lid 5). Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van dit voorschrift verlenen (artikel 6), indien strikte toepassing leidt tot en beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Via voorschriften (aanlegvergunning) worden nadere regels aan het behoud en versterking van de omgevingskarakteristiek gesteld. Zo is het rooien of beschadigen van 'structuurbepalende' beplanting zonder aanlegvergunning niet toegestaan. In zo'n aanlegvergunning kan worden bepaald dat op dezelfde plaats gelijksoortige beplanting moet worden teruggeplant.

Verder zijn in lid 7 in verband met de vele waarden (w.o. de archeologische waarde van Zuidbarge en omgeving) werkzaamheden als het ophogen, ontgronden, egaliseren en het slopen van waardevolle bebouwing aan het stelsel van een aanlegvergunning gebonden. Ook de molenbiotoop (zie 5.3, overige bepalingen) dient hier in acht te worden genomen.

Om de voorschriften in juridische zin kracht bij te zetten is in lid 8 bepaald dat overtreding van de leden 5 en 7 als strafbare feiten op basis van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt.

5.6 Overige artikelen

In de voorgaande paragrafen is vooral inhoud gegeven aan het ruimtelijk beleid en de daaruit voortvloeiende bestemmingen. Daarnaast komen in een bestemmingsplan ook voorschriften voor die op alle bestemmingen slaan. Het betreft de algemene bepalingen. Deze zijn onderverdeeld in begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

wijzigingsbepalingen (artikel 7)

In dit artikel zijn overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de wijzigen geregeld. Zo kunnen burgemeester en wethouders bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming wijzigen in landelijke woonbebouwing. Ook zijn ze bevoegd om een agrarisch bouwperceel te vergroten en/of te vervormen.

Tenslotte mogen met wijziging ex. artikel 11 WRO de bij de 'agrarische bedrijven' en 'landelijke woonbebouwing' aangewezen waardevolle gebouwen worden ingericht als koffie-, theeschenkerij en/of logiesaccommodatie.

algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen, die op alle bestemmingen van toepassing zijn. De vrijstellingsbepalingen geven de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen van het plan in verband met de werkelijke afmetingen af te wijken. De afwijking is in de regel beperkt tot 10%. De vrijstelling zal worden geweigerd indien door het verlenen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van Zuidbarge.

anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van het maximaal te bebouwen oppervlak.

algemene gebruiksbepaling (artikel 10)

Deze bepaling gaat uit van de gedachte, dat het gebruik van gronden en bebouwing uitsluitend mag plaatsvinden overeenkomstig de bestemming. Daarvoor is het nodig dat de doeleindenomschrijving in het eerste lid van de betreffende bestemmingen voldoende duidelijk is. Gebruik van gronden en bebouwing in strijd met dit bestemmingsplan mag, op het tijdstip van het van rechtskracht worden, worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld

overgangsbepalingen (artikel 11)

Bouwwerken welke op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering of mogen worden opgericht volgens een bouwvergunning, die voor dat tijdstip is aangevraagd en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Indien het bouwwerk door een calamiteit wordt verwoest is conform de in de voorschriften gestelde eisen volledige herbouw mogelijk. Ook spreekt dit voorschrift zich uit over de duur van het overgangsrecht. Naast bepalingen over bebouwing kent dit artikel ook bepalingen over het gebruik in overgangssituaties. Tenslotte is overtreding strafbaar gesteld op grond van artikel 59 WRO.

slotbepaling (artikel 12)

In dit artikel wordt de titel beschreven waaronder het plan kan worden aangehaald. Ook wordt hierin de datum en het nummer van het vaststellingsbesluit vermeld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gemeente zijn aan dit bestemmingsplan geen nadelige financiële gevolgen verbonden.

Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Voor de resultaten van het vooroverleg wordt verwezen naar de bij het plan behorende nota van toelichting.

7.2 Inspraak

Als eerste aanzet voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Zuidbarge heeft het bestuur van Plaatselijk Belang Zuidbarge een openbare informatie-bijeenkomst belegd. Tijdens deze op 23 mei 2000 in het dorps huis door vele belangstellenden bezochte bijeenkomst heeft de gemeente uitgebreid informatie gegeven over alle in- en outs van een nieuw integraal bestemmingsplan. De rode lijn tijdens deze bijeenkomst waren de gevolgen van het POP voor Zuidbarge en omgeving.

Tijdens de periode van voorbereiding heeft het bestuur van Plaatselijk Belang Zuidbarge een klankbordgroep geformeerd. De dames I. Garmin en H. de Graaf, alsmede de heren C.M. Bolsenbroek, H.W. Nijhof, J. Westerhof en J. Wierds hebben op persoonlijke titel namens de bevolking van Zuidbarge aan deze klankbordgroep deelgenomen. Deze groep werd gecomplementeerd door H. Jeurink van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens meerdere bijeenkomsten in het dorps huis zijn alle concepten besproken en op onderdelen zijn op voorstel van deze groep aanvullingen en/of wijzigingen doorgevoerd.

Op 7 mei 2003 is het voorontwerp van het bestemmingsplan o.l.v. wethouder mw. J. Hoogland-Foppen in het dorps huis van Zuidbarge gepresenteerd. Daarna heeft het plan voor een ieder gedurende 2 weken (7-21 mei 2003) ter inzage gelegen. In de nota van toelichting zijn de binnengekomen reacties verwerkt.

Literatuuroverzicht

Ministerie van VROM, *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)*, Den Haag 1991.

Ministerie van LNV, *Structuurschema Groene Ruimte*, Den Haag 1993.

Ministerie van VROM, *Discussiebijdrage voor de Vijfde Nota door minister M.A. de Boer*, den Haag 1997.

Ministerie van OC en W, *Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*, den Haag 1999.

Ministerie van VROM, *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020*, Den Haag 2000.

Theo Spek (DLO Staring Centrum) en Adrie Ufkes (BAI), *Inventarisatie en aanvullende inventarisatie Drentse Essen*, Lochem/Groningen 1995/1996

Provincie Drenthe, *Provinciaal Omgevingsplan (POP)*, Assen 1998.

Provincie Drenthe, *voorontwerp Provinciaal Omgevingsplan (POP II)*, Assen 2003

Gemeente Emmen, *bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen"*, Emmen 1987

Gemeente Emmen, *De route van de vlinder naar 2030*, Emmen 1997.

Gemeente Emmen, *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*, Emmen 1999.

J.G.C. Vegter, *Het Bargermeer*, Nieuwe Drentsche Volksalmanak nr. 24, Sappemeer 1906.

Ir. R.W. Garming, *Het carspel Emmen omstreeks 1650*, Nieuwe Drentse Volksalmanak Bennekom 1955

W. Frieling, *Wij gingen er naar School...*, Wolvega 1985

Drs. M.A.W. Gerding e.a., *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe*, Emmen 1989

G. de Leeuw, *Rondom de Heerenhof*, Oosterhesselen 2001

Nawoord

Het is een integraal bestemmingsplan en dus een coproductie. Bij de totstandkoming van het hoofdstuk over de 'cultuurhistorie' is dankbaar gebruik gemaakt van de kennis van Okko Kloosterman van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) uit Amersfoort. Ook de inbreng van Ger de Leeuw en Harry Lampe van de afdeling bouw-toezicht waren hierbij van groot belang. Het hoofdstuk over 'milieu en water' is mede inhoud gegeven door medewerkers van de afdeling riolering en de afdeling milieu. Bij de inventarisatie van de structuurbepalende beplanting heeft de afdeling beleid, planvorming en uitvoering en vooral landschapsarchitecte Maren Süphke haar steentje bijgedragen, dat geldt eveneens voor de bijdrage van Jan de Jong van de afdeling verkeer. Tenslotte is het digitale tekenwerk door Frans Thole en de tekst en de eindredactie door Henk Jeurink van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling verzorgd. Niet onbelangrijk in dit verband is ook de inspirerende rol van de klankbordgroep. Op het gevaar af dat niemand is vergeten, worden al deze mensen en afdelingen van harte bedankt voor hun bijdrage aan de totstandkoming van het bestemmingsplan "Zuidbarge".

