

bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten  
Oranjedorp en Bladderswijk o.z. c.a."

Gemeentewerken  
afd. Ruimtelijke Ordening

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk o.z. c.a.", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen ten zuidwesten van Nieuw-Dordrecht en ten westen van Klazienaveen.

---

---

## I. ALGEMEEN

In het kader van de wettelijk vereiste herziening van oude bestemmingsregelingen is voor het buitengebied c.a. van de gemeente Emmen een nota opgesteld. De in de nota neergelegde uitgangspunten zijn in de vergadering van de raad van 27 april 1981 aanvaard.

Als zodanig zullen deze bij de opstelling van bestemmingsplannen voor het buitengebied c.a. als leidraad dienen. In de nota worden de gebieden, gelegen buiten de kernen van de administratieve dorpen, op drieërlei wijze onderscheiden, te weten:

- a. gebieden, welke overwegend onbebouwd zijn, met als hoofdfunctie agrarisch gebruik, kortweg: landelijk gebied;
- b. gebieden, welke onderdeel vormen van het landelijk gebied maar waarop speciale functies als tuinbouw en recreatie worden uitgeoefend;
- c. gebieden, waarbinnen lintbebouwing als uitloper van een kern, dan wel een meer zelfstandige concentratie van (woon)bebouwing voor komt.

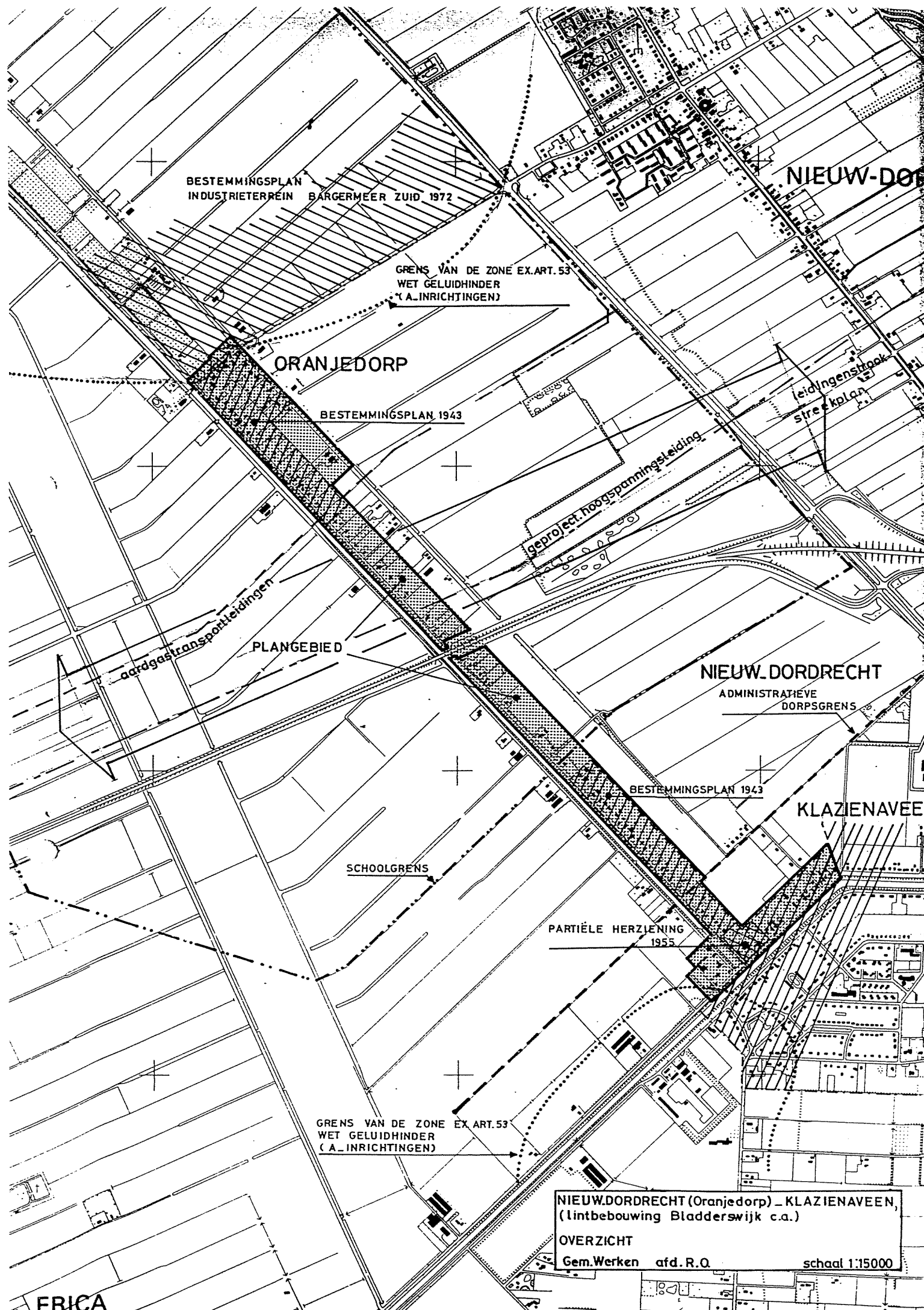
Voor het onder a. bedoelde gebied is inmiddels door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld en door de Kroon gedeeltelijk goedgekeurd.

Voor de onder b. en c. genoemde gebieden zijn of zullen afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een tweetal gebieden als bedoeld onder c.

Het omvat enerzijds de - tot het administratieve dorp Nieuw-Dordrecht behorende - lintbebouwing langs de Bladderswijk o.z., de Oosterveenseweg en de Oosterwijk w.z. en nader bekend onder de eigen naam Oranjedorp.

Anderzijds omvat het de - tot het administratieve dorp Klazienaveen behorende - lintbebouwing langs de Verlengde Bladderswijk o.z. en hierop aansluitend een gedeelte van de bebouwing langs de noordzijde van het Van Echtskanaal.



BESTEMMINGSPLAN  
INDUSTRIETERREIN BARGERMEER ZUID 1972

NIEUW-DORDRECHT

GRENZ VAN DE ZONE EX. ART. 53  
WET GELUIDHINDER  
(A-INRICHTINGEN)

ORANJEDORP

BESTEMMINGSPLAN 1943

leidingenstrook  
streekplan

geproject. hoogspanningsleiding

aardgas transportleidingen

PLANGEBIED

NIEUW DORDRECHT

ADMINISTRATIEVE  
DORPSGRENZ

BESTEMMINGSPLAN 1943

KLAZIENAVEEN

SCHOOLGRENZ

PARTIELE HERZIENING  
1955

GRENZ VAN DE ZONE EX. ART. 53  
WET GELUIDHINDER  
(A-INRICHTINGEN)

NIEUW DORDRECHT (Oranjedorp) - KLAZIENAVEEN,  
(lintbebouwing Bladderswijk c.a.)

OVERZICHT

Gem. Werken afd. R.O.

schaal 1:15000

ERICA

Op bijgaande overzichtstekening is de grens van het gebied dat in het onderhavige plan is betrokken aangegeven. De vigerende uitbreidingsplannen in onderdelen uit 1943 voor Oranjedorp en Klazienaveen (ged.) zijn met een enkele arcering aangegeven. Een gedeelte ten noordwesten van de Oosterveenseweg dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan voor het industrieterrein Bargermeer - Zuid is met een kruisarcering aangegeven. Het betreft een perceel met een vrijstaande woning en een perceel met een boerderij/woning annex cafe. Deze percelen vormen zodanig een geheel met Oranjedorp, dat opneming in dit plan meer voor de hand liggend is. Voor de hoek Verlengde Bladderswijk o.z. - Van Echtenskanaal n.z. geldt nog een partiele herziening van het plan '43. Ook deze partiele herziening is met de kruisarcering aangegeven op de overzichtstekening. Tevens zijn de grenzen van de buurt- en wijkindeling en de schoolgrenzen op de overzichtstekening aangegeven. Hoewel er enerzijds, mede door de aanleg van de N37 (de Rijksweg Hoogeveen - Duitse grens), van een tweetal verschillende gebieden gesproken kan worden, is er anderzijds door de begrenzing van de vigerende bestemmingsplannen, school - en dorpsgrenzen een zodanige samenhang dat een planologische regeling voor het gehele gebied wenselijk moet worden geacht. Het doel van de voorgestelde regeling is om de verouderde planologische regelingen te vervangen door een meer aan de eisen des tijds aangepaste regeling, het legaliseren van hetgeen met toepassing van artikel 19 W.R.O. of anderszins is afwijking van de vigerende regelingen tot stand is gekomen en om nog enige aanvulling van de woningbouw mogelijk te maken. Met dit plan zijn de in het kader van het bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen lintplannen voor Nieuw-Dordrecht en Klazienaveen gecompleteerd. Hierna zal, per gebied, op een en ander worden teruggekomen.

#### HET NOORDELIJK DEEL; ORANJEDORP (BLAD 1)

Met betrekking tot Oranjedorp, het noordelijk deel van het plangebied, kan het volgende worden opgemerkt. Oranjedorp is in het Streekplan genoemd als kleine kern. Het voldoet aan het daarvoor gehanteerde criterium met betrekking tot omvang en voorzieningen. Daarvoor kan worden gewezen op de aanwezigheid van het cafe op de hoek Oosterveenseweg/Oosterwijk w.z. en de aan laatstgenoemde straat gelegen openbare basisschool met het op hetzelfde terrein staande buurtgebouw.

Er van uitgaande dat Oranjedorp ook als zodanig is erkend kan met recht de ruimte voor de uitbreiding van de woningvoorraad met 10 a 15% worden bepleit. Binnen het plangebied, voor zover gelegen binnen de administratieve grens van Oranjedorp, zijn ca. 70 woningen aanwezig, zodat een toename van 10 a 11 woningen aanvaardbaar moet worden geacht. Op grond van het vigerend uitbreidingsplan voor Oranjedorp van 1943 kunnen in theorie nog een viertal woningen - aan de Bladderswijk o.z.- worden opgericht. Uitgaande van een toevoeging van ca. 10 a 11 woningen dienen er nog 6 a 7 plaatsen te worden aangewezen. Met betrekking tot de overige onbebouwde ruimte langs voornoemde straat moet worden gesteld dat die in principe niet voor toevoeging van woningen in aanmerking komt.

Behalve dat er bijv. rekening dient te worden gehouden met een leidingstrook, een en ander zoals op het Streekplan is aangegeven, is eventuele toevoeging ook niet gewenst vanwege de veiligheidseisen van de reeds aanwezige aardgas-transportleidingen en de geluidszone van de N37. Om toch in de behoefte aan bouwmogelijkheden voor partikulieren te kunnen voorzien is het - aan de Oosterwijk w.z. gelegen - perceel sctie F10670 in principe voor woningbouw aangewezen. Het perceel (thans nog deel uitmakend van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Emmen") ligt vrijwel direkt aansluitend aan het terrein van de basisschool. Uitgaande van de, langs de Oosterwijk w.z. voorkomende, gemiddelde perceelsbreedte \* kunnen op het perceel maximaal zeven woningen worden gebouwd. In verband met deze bestemming is ten behoeve van een goede onderlinge bereikbaarheid en met name de bereikbaarheid van de basisschool een fiets - voetpad aangegeven tussen de Bladderswijk en de Oosterwijk. Het betreft deels een, in partikulier eigendom zijnd, bestaand zandpad.

Gelet op het feit dat Oranjedorp slechts een woonfunctie heeft voor degene die daaraan sociaal en/of economisch gebonden is, zal de toename van de woningvoorraad alleen aan die doelgroep ten goede dienen te komen.

Om dit ook daadwerkelijk te bereiken is in overleg tussen het gemeentebestuur en de vereniging Plaatselijk Belang Oranjedorp een afspraak gemaakt. Zie punt 19 van het inspraakverslag.

Het totaal aantal in Oranjedorp te bouwen woningen is bepaald door de mogelijkheden volgens de vigerende plannen te continueren. Evenwel een aantal daarvan kunnen slechts gerealiseerd worden door samenvoeging van delen van verschillende eigendommen. Overigens wordt het aantal nieuwbouwmogelijkheden ook enigszins beïnvloed door de grootte van het daarvoor meest aangewezen perceel aan de Oosterwijk en de gewenste perceelsbreedte en gewenste onderlinge afstand tussen de te bouwen woningen.

\* 60% van de kavels is breder dan 20 meter met een gemiddelde van 28 meter.

Hoewel Oranjedorp ligt in het veenkoloniale herinrichtingsgebied van Oost- en Zuidoost Drenthe is er thans geen aanleiding om in samenhang met maatregelen ter verbetering van de woonomgeving de mogelijkheden voor woningbouw verder te verruimen. De geprojecteerde uitbreiding van de woningbouw heeft tot gevolg dat, met het oog op een milieuhygiënisch verantwoorde situatie de bestemming van het, eveneens in het bestemmingsplan voor het buitengebied aangegeven, agrarisch bouwperceel A op F10671 en 10672 dient te worden gewijzigd. Het bouwperceel waarop geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend is daartoe in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen en voor zover het betreft het bebouwde gedeelte bestemd voor woondoeleinden en voor zover het betreft het onbebouwde gedeelte overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd voor agrarische doeleinden (zonder bouwperceel). De niet voor bewoning gebezigde bedrijfsgebouwen vallen voorshands onder het overgangsrecht. Zoals reeds is opgemerkt moet in dit plan rekening worden gehouden met een leidingstrook zoals deze in het Streekplan is aangegeven (zie overzichtstekening).

In verband daarmee dient de onbebouwde ruimte ten behoeve van eventueel toekomstige leidingen te worden gehandhaafd. De onbebouwde gronden zijn daartoe bestemd voor agrarische doeleinden (zonder bouwperceel). Behoudens de vraag met betrekking tot de uitbreiding van de woningbouw ligt het akzent op de aktualisering van de vigerende uitbreidingsplannen en de legalisatie van hetgeen tot nu toe sinds 1943 op grond van het overgangsrecht is gehandhaafd. Dat betreft in de eerste plaats de bestaande woningen buiten de vigerende uitbreidingsplannen in onderdelen. Daarnaast is ook de sinds jaren bestaande bedrijvigheid aan de Oosterveenseweg gelegaliseerd. Het gaat daarbij om een stalling en opslag van een vishandel en om een metaaldraaijerij.

Op het perceel F2756 aan de Bladderswijk o.z. is een opstal aanwezig ten behoeve van een startende ondernemer met een gereedschapslijperij. Indien uitbreiding ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het bedrijf noodzakelijk is zal verplaatsing naar een bedrijventerrein moeten worden overwogen. Tegen die achtergrond is voorshands een regeling getroffen waarbij deze slijperij als een aan het wonen ondergeschikte functie wordt toegelaten.

HET ZUIDELIJK DEEL; VERLENGDE BLADDERSWIJK O.Z. / VAN  
ECHTENSANAAL N.Z. (BLAD 2)

De bebouwing langs de oostzijde van de Bladderswijk en de Verlengde Bladderswijk bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen. Deze ten zuiden van de N37 gelegen en naar het Van Echtenskanaal toe meer gekoncentreerde lintbebouwing kan min of meer als deel van de kern Klazienaveen worden beschouwd.

Een deel van deze lintbebouwing maakt, hoewel gelegen binnen de administratieve grens van Oranjedorp, deel uit van het uitbreidingsplan van 1943 voor Klazienaveen. Met betrekking tot het aangeven van eventuele mogelijkheden van de bouw van woningen kan het volgende worden opgemerkt. Op grond van de partiele herziening uit 1955 kunnen aan de Verlengde Bladderswijk o.z. op het perceel I6143 nog woningen worden gebouwd. Deze mogelijkheden zijn in het onderhavige ontwerp gekontinueerd. Op het perceel I6516 aan het Van Echtenskanaal n.z. zou volgens voornoemde partiele herziening eveneens nog een vrijstaande woning gebouwd kunnen worden. Ook deze mogelijkheid is -het betreft een vrij smal perceel dat thans nog in gebruik en in eigendom is gerelateerd aan het naastgelegen perceel waarop een konfektie-atelier is gevestigd- in dit plan gekontinueerd.

Binnen dit gedeelte van het plangebied zijn op grond van de vigerende bestemmingsplannen geen andere mogelijkheden meer voor de bouw van woningen. Zowel vanwege de geluidzone van de N37, het open karakter van het gebied ten zuiden van genoemde weg en de relatie met de kern Klazienaveen is toevoeging van woningen in dit gebied eveneens niet gewenst. Verder wordt de overige bebouwing binnen dit plangebied, welke tot nu toe slechts op grond van het overgangsrecht kon worden gehandhaafd en hetgeen met toepassing van artikel 19 W.R.O. is opgericht, gelegaliseerd. Met betrekking tot laatstgenoemde bebouwing kunnen met name worden genoemd het-reeds hierboven genoemde-konfektie-atelier op perceel I6515 aan het Van Echtenskanaal n.z., de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een aannemersbedrijf ten westen van de Verlengde Bladderswijk en een agrarisch bedrijf op perceel I10606. Daarnaast zijn er aan het Van Echtenskanaal n.z. een aantal woningen waar al of niet met toepassing van artikel 19 W.R.O. medewerking is verleend ten behoeve van een aanbouw aan de woning voor een praktijkruimte, melkhandel etc. In het verlengde van deze konkrete situaties is in de voorschriften eveneens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om in voorkomende gevallen zo mogelijk medewerking te kunnen verlenen. Uitgangspunt daarbij dient te zijn dat de aan het wonen toegevoegde functies het woonmilieu niet mogen aantasten en dat zij in omvang en activiteit ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Het onderhavige plan betreft:

1. een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan " Buitengebied gemeente Emmen ", vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juli 1987, nr. 18, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 1 maart 1988, nr. 30/12.144, afdeling LP en vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij besluit van 10 mei 1990, nr. 90.11241 (tekeningnr. 84.250);
2. een algehele vervanging van het uitbreidingsplan in onderdelen "Bladderswijk - Van Echtenskanaal (Noord-West)", vastgesteld bij raadsbesluit van 28 maart 1955, nr. 16 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 28 maart 1956, nr. I/5078, 1e afdeling (tekeningnr. 55.043);
3. een gedeeltelijke wijziging van het uitbreidingsplan in onderdelen nr. 3 Klazienaveen, vastgesteld door de burgemeester, waarnemende de taak van de raad, bij besluit van 10 maart 1942 en goedgekeurd door de commissaris van de provincie Drenthe, waarnemende de taak van gedeputeerde staten, bij besluit van 31 maart 1943, B.nr. 9716/1741, 1e afdeling (tekeningnr. 53.054);
4. een gedeeltelijke wijziging van het plan in hoofdzaak voor de gemeente Emmen, vastgesteld door de burgemeester, waarnemende de taak van de raad, bij besluit van 10 maart 1942 en goedgekeurd door de commissaris van de provincie Drenthe, waarnemende de taak van gedeputeerde staten, bij besluit van 31 maart 1943, B.nr. 9716/1741, 1e afdeling (tekeningnr. 53.170 ) en
5. een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Industrieterrein Bargermeer-zuid", vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1973, nr. 32 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 6 mei 1974, nr. 6/8.186, 1e afdeling (tekeningnr. 71.026).

## II. MILIEUBESCHERMING

### 1. Riolering

In het plangebied is riolering aangelegd volgens het zogenaamde drukrioleringssysteem. Al het aanwezige afvalwater, uitgezonderd het hemelwater, wordt middels dit systeem afgevoerd naar het rioolstelsel van Klazienaveen. Dit rioolstelsel voert het afvalwater af naar het gemaal van het Zuiveringsschap Drenthe aan de Molenwijk, dat het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Bargereres aan de Dikkewijk perst. Het effluent van deze r.w.z.i. wordt geloosd op de Verlengde Hoogeveensche Vaart.



Het hemelwater van het plangebied wordt middels de bestaande waterlossingen afgevoerd naar de Oosterwijk.

## 2. Geluid

Het plangebied bevindt zich zowel binnen de geluidszone van de N37 en het Van Echtenskanaal n.z., zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder als binnen de goedgekeurde zone ex artikel 53 van de Wet geluidhinder (zone Bargermeer).

Binnen het plangebied zijn woningen die reeds in het geldende plan waren geprojecteerd, opnieuw als zodanig bestemd. In die gevallen is er derhalve sprake van een bestaande situatie.

Gezien het voorgaande kan een nader akoestisch onderzoek daarom achterwege blijven en kan worden gesproken van een in akoestisch opzicht gunstige situatie.

## 3. Bodemonderzoek

Met betrekking tot eventuele bodemvervuiling kan worden gesteld dat de gemeente uit hoofde van haar verantwoordelijkheid als grondverkoper bij partikuliere verkoop van grond voor woningbouw een bodemonderzoek overeenkomstig de V.N.G.-richtlijnen uitvoert.

In het onderhavige plan heeft dit onderzoek reeds plaatsgevonden met als resultaat dat aan het terrein -ten aanzien van de woningbouw- geen beperkingen behoeven te worden gesteld.

# III. BESTEMMINGEN

## 1. Woondoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op een 110-tal eengezinshuizen, waaronder een woning met een cafe en nader aangegeven met een (c).

De huizen, waarvan er ca. 70 zijn gelegen binnen de administratieve grens van Oranjedorp en ca. 40 min of meer binnen de kern Klazienaveen zijn, met uitzondering van een tweetal -nader met de categorie Wd aangeduid- dubbele woningen, vrijstaand gebouwd (categorie Wv). Aangezien het merendeel van de woningen is gebouwd volgens een min of meer regelmatig bebouwingspatroon, zijn deze woningen op de plankaart dan ook zoveel mogelijk in een bebouwingsstrook opgenomen. Waar dit niet het geval is zijn de (overige) woningen per perceel met een bebouwingsoppervlak aangegeven. Het merendeel van de huizen heeft een goothoogte van maximaal ca. 3 meter.

Van slechts enkele woningen is de goot hoger en bedraagt deze maximaal ca. 5 meter.

In de voorschriften (artikel 2.1) is de goothoogte voor hoofdgebouwen (eerste lid, onder c, sub 1) primair bepaald op maximaal 3,50 meter en de dakhelling (eerste lid, onder d) op minimaal 35 graden.

Dit omdat dit type, met name wanneer het is voorzien van een zich enigszins manifesterende kap, in een landelijke omgeving als het onderhavige plangebied, de voorkeur verdient boven woningen met een hogere goot en een veelal minder steile dakhelling. Aan dit lagere type woning wordt met name de voorkeur gegeven omdat door haar vormgeving een goede, dikwijls als "zacht" betitelde, overgang naar het landelijk gebied wordt verkregen, zij als zodanig reeds veelvuldig voor komt en derhalve karakteristiek is.

Voor de in het gebied reeds aanwezige woningen met een hogere goot is in de voorschriften (artikel 2.1, 2e lid onder a) een bepaling opgenomen, op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn een hogere goot (maximaal 5,50 meter) en een minder steile dakhelling (minimaal 25 graden) toe te staan.

Deze vrijstelling wordt geacht te zijn verleend.

Wat de inhoud van de woningen betreft, deze is bepaald op maximaal 450 m<sup>3</sup>. Met toepassing van de algemene vrijstellingsbepaling (artikel 1.3, 1e lid, onder a) kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat de inhoud met maximaal 10 procent, derhalve tot maximaal ca. 500 m<sup>3</sup> wordt vergroot. Een inhoud die in situaties als deze aanvaardbaar is te achten.

Bij de woningen mogen op ten minste 3 meter achter de voorgevel aanbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter en een totale (gezamenlijke) oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per woning.

Aan deze bepaling is voorts de restrictie verbonden dat bedoelde oppervlakte bovendien niet meer mag bedragen dan 100 procent van de grondvloeroppervlakte van de woning en niet meer dan 50 procent van het onbebouwde erf, voor zover dat is gelegen langs de zij- en achtergevel van de woning.

De feitelijke situatie geeft er dikwijls blijk van dat er nogal eens behoefte bestaat aan grotere oppervlakten aanbouwen en bijgebouwen.

Om daarin te kunnen voorzien is in het tweede lid, onder b, van artikel 2.1 aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid toegekend, op grond waarvan toestemming kan worden gegeven dergelijke oppervlakten te vergroten tot maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning.

Voorwaarde is echter dat deze oppervlakte nooit groter mag zijn dan 10 procent van het bouwperceel, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Voor de aanbouwen is tevens bepaald dat deze geen grotere oppervlakte mogen hebben dan de grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw. Dit om te voorkomen dat deze kwa oppervlakte gaan domineren ten opzichte van het hoofdgebouw, hetgeen in situaties als deze (veelal) ongewenst wordt geacht.

Deze voorwaarde is voor de bijgebouwen losgelaten omdat de feitelijke situatie daarvan in verschillende gevallen afwijkt, terwijl daartegen uit oogpunt van ruimtelijke ordening geen overwegend bezwaar behoeft te bestaan.

Dit geldt vooral in situaties als deze waar de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen veelal vrij ruim kan zijn.

Onder c. van genoemd lid is aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid toegekend, op grond waarvan vrijstelling kan worden verleend voor vergroting van de inhoud van woningen en/of oppervlakten aanbouwen, als blijkt dat dit om medische redenen of andere bijzondere gezinsomstandigheden noodzakelijk is.

In dit soort bijzondere gevallen mag hetzij de inhoud van een hoofdgebouw met maximaal 250 m<sup>3</sup> worden vergroot hetzij aan de oppervlakte aanbouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> worden toegevoegd. Ook combinatie van beide mogelijkheden is toegestaan.

In dat geval mag dit er niet toe leiden dat de totale uitbreiding een inhoudsmaat van 250 m<sup>3</sup> gaat overschrijden. Aan het voorschrift is tevens een bepaling toegevoegd waarmee kan worden voorkomen dat de inhoud van een woning meer dan 700 m<sup>3</sup> gaat bedragen. Om in voorkomende gevallen eventueel ook te kunnen inspelen op aanvragen voor vergroting van woningen, ten behoeve van de uitoefening van een beroep met een ambachtelijk- of dienstverlenend karakter, is onder d van genoemd lid aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid toegekend, op grond waarvan daaraan tot op zekere hoogte medewerking kan worden verleend.

Evenals bij het vermelde onder c mag ook hier de inhoud van een woning met maximaal 250 m<sup>3</sup> worden vergroot, terwijl de totale inhoud ook niet meer dan 700 m<sup>3</sup> mag gaan bedragen.

Alvorens deze vrijstellingsbevoegdheid wordt toegepast dient een afweging te worden gemaakt of de uitoefening van het beroep aanvaardbaar is ten opzichte van de omringende woningen en/of de verkeerskundige of landschappelijke situatie.

Er dient evenwel voor te worden gewaakt dat de aan het wonen toegevoegde functie in omvang en activiteiten ondergeschikt blijft aan het wonen.

Burgemeester en wethouders kunnen overigens steeds gebruik maken van de hun in artikel 2.1, derde lid, verleende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering van bijgebouwen en andere bouwwerken. Op het binnen deze bestemming met planzone I aangegeven perceel is in plaats van vergroting van het hoofdgebouw een extra bijgebouw opgericht ten behoeve van de uitoefening van een beroep met een ambachtelijk of dienstverlenend karakter.

## 2. Bedrijfsdoeleinden, categorieën Bd en BdI

Deze bestemming heeft betrekking op een viertal percelen, waarvan er zowel twee zijn gelegen in het noordelijk, als twee in het zuidelijk gedeelte.

Voor wat betreft het noordelijk gedeelte gaat het om een tweetal - aan de Oosterveenseweg gelegen - naast elkaar staande voormalige landbouwloodsen.

Het oostelijk gelegen gebouw - vroeger in gebruik als stallingsruimte voor dorsmachines etc. - is thans in gebruik als stalling en opslag ten behoeve van een vishandel, terwijl in het westelijk gelegen gebouw - een voormalige landbouwschuur - thans een metaaldraaijerij is gevestigd.

Gezien de situatie zijn uitsluitend de bestaande opstallen en activiteiten in deze - nader met Bd aangegeven - bestemming opgenomen.

Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt in verband met de ligging ten oprichte van de omliggende woningen niet verantwoord geacht.

Voor wat betreft het zuidelijk gedeelte gaat het om een aannemersbedrijf ten westen van de Verlengde Bladderswijk - evenfals de voorgaande bedrijfsbebouwing nader aangegeven met Bd - en een, aan het Van Echtenskanaal n.z. gelegen, konfektie-atelier met bijbehorende bedrijfswoning en nader op de plankaart aangegeven met BdI.

## 3. Maatschappelijke doeleinden, categorie Ma

De voor dit doel bestemde gronden, welke op de plankaart nader is aangegeven met Ma, is gegeven aan de - aan de Oosterwijk w.z. gelegen - openbare basisschool. De voor het gebouwenkompleks, waartoe ook nog een buurtgebouwtje behoort, bestemde voorschriften (artikel 2.3) zijn afgeleid van de bestaande toestand. Mogelijke toekomstige uitbreiding behoort, voor zover deze blijft beperkt tot het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak en de vastgestelde goothoogte, bebouwingspercentage etc. niet wordt overschreden tot de mogelijkheid.

Het is in de voorschriften bepaalde dat gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak mogen worden opgericht geldt niet voor berg- en (rijwiel) stallingsruimte.

Dit omdat het nogal eens voorkomt dat dit soort bouwwerken buiten bebouwingsoppervlakken en dikwijls zelfs op erfscheidingen worden opgericht.

Voor deze bouwwerken is bepaald dat de totale of gezamenlijke oppervlakte daarvan niet meer dan 200 m<sup>2</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

De goothoogte is laag gehouden om te voorkomen dat gebouwen met een grotere hoogte op een erfscheiding kunnen worden opgericht.

#### 4. Agrarische doeleinden Ag (grondgebonden)

Deze bestemming, op de plankaart (bladnr.2) nader met de letters Ag aangeduid, is gegeven aan het in het plangebied voorkomende agrarische bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning.

Het hiervoor op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak, waarbij rekening is gehouden met de bestaande gebruiksgrenzen, biedt in principe mogelijkheden tot enige uitbreiding van de bebouwing. Ook is het mogelijk om ten behoeve van zogenaamde vollegrondstuinbouw kassen op te richten tot maximaal 500 m<sup>2</sup> per bedrijf.

Gezien de situering van het bedrijf - dat is gelegen aan het Van Echtenskanaal n.z. - ten opzichte van de belendende woningen, is aan deze gronden een grondgebonden agrarische bestemming gegeven.

Het begrip "grondgebonden" houdt in dat er -naast alle grondgebonden activiteiten-ook zonder meer de mogelijkheid aanwezig is voor het uitoefenen van niet-grondgebonden activiteiten, zoals het houden van varkens, kippen etc., mits de aantallen daarvan zodanig beperkt blijven dat, laat maar zeggen, min of meer kan worden gesproken van "voor eigen gebruik".

Zodra men meer wil en men derhalve ook met milieuwetgeving wordt geconfronteerd, met ter zake door of vanwege de overheid, op basis van genoemde wetgeving met betrekking tot (intensieve) veehouderij uitgevaardigde richtlijnen te maken krijgt en als het ware sprake wordt van een-zoals in dit plan aangeduid-ondergeschikte tak van veredeling, mag dit uitsluitend op een op grond van artikel 2.4, 2e lid, onder a van de planvoorschriften, door burgemeester en wethouders verleende of nog te verlenen vrijstelling.

Voorwaarde daarbij is dat de goothoogte van de op te richten gebouwen niet meer dan 3,50 meter en de grondvloeroppervlakte niet meer dan 200 m<sup>2</sup> gaat bedragen.

Ook is als voorwaarde gesteld dat de vrijstelling niet mag worden verleend dan nadat de inspekteur van de volksgezondheid voor de hygiene van het milieu voor Groningen, Friesland en Drenthe terzake advies heeft uitgebracht.

Opgemerkt zij nog dat ingeval het gaat om vestiging van een niet-grondgebonden activiteit, nagenoeg steeds rekening moet worden gehouden met de daarvoor geldende milieunormen. In het bijzonder speelt de Hinderwet daarbij een belangrijke rol. Het gevolg daarvan kan zijn dat de vestiging van een tak van intensieve veehouderij op grond van genoemde wet niet kan worden toegestaan, omdat niet kan worden voldaan aan afstanden die ingevolge die wet ten opzichte van bijvoorbeeld woonbebouwing zijn gesteld. In dat geval mogen de vergunningen die ter zake zijn vereist niet door burgemeester en wethouders worden afgegeven.

Om te kunnen inspelen op een mogelijke behoefte aan hoge (re) silo's waarvan de hoogte volgens de primaire regeling 12 meter mag bedragen, is daarvoor in het 2e lid, onder b, van genoemd artikel, een mogelijkheid opgenomen. Op grond daarvan kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat silo's worden opgericht met een maximum hoogte van 25 meter. Ook in dit geval zal het advies van genoemde directeur moeten worden ingewonnen. Tevens is in dit geval een verklaring van "geen bezwaar" van gedeputeerde staten vereist.

Behalve dat onder andere rekening moet worden gehouden met de hierboven aangehaalde normen en voorwaarden geldt als (extra) voorwaarde/toetsingskriterium dat een vrijstelling bovendien slechts wordt verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een vrijstelling steeds voorwaarden stellen aan de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Gezien de aard van dit bedrijf, de situering van de bestaande bebouwing en de afmetingen van het bouwperceel, is voor deze categorie geen vrijstelling opgenomen ten behoeve van de oprichting van een tweede bedrijfs-woning. De vraag of een boerderij, na beëindiging van de agrarische activiteiten, voor meer dan tot nu toe gebruikelijk, ja zelfs geheel als woonruimte (met bijbehorende voorzieningen) mag worden ingericht, is de laatste jaren niet vreemd.

Om daaraan in voorkomend geval tegemoet te kunnen komen is aan burgemeester en wethouders in artikel 1.4, 1e lid een bevoegdheid gegeven op grond waarvan tot wijziging (van functie) kan worden overgegaan.

#### 5. Agrarische doeleinden (zonder bouwperceel)

Deze bestemming is gegeven aan gronden die reeds gedurende een reeks van jaren als zodanig in gebruik zijn. Het is de bedoeling dat deze gronden in principe onbebouwd blijven.

Omdat er in dit soort situaties wel eens behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een stal- of schuilgelegenheid voor het kleinvee is in de voorschriften (artikel 2.5, 3e lid) aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend daarvoor vrijstelling te verlenen.

Gezien de functie van een dergelijk gebouw zijn de afmetingen (maximaal 50 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en maximale hoogte 3,50 meter) beperkt gehouden. Een regeling derhalve die identiek is aan die genoemd in het Streekplan. Gezien de ligging tussen de woonbebouwing lijkt het niet zinvol in deze bestemming afzonderlijke oprichting van mestsilos mogelijk te maken.

Uitgangspunt blijft dat de eventuele bouw van mestsilos zoveel mogelijk op het agrarisch bouwperceel dient te geschieden.

#### 6. Verkeersdoeleinden (weg c.a.)

Deze bestemming heeft hoofdzakelijk betrekking op bestaande wegen met de daarbij behorende voorzieningen. Nieuw is het geprojecteerde voet-fietspad tussen de Bladderswijk o.z. en de Oosterwijk w.z. in Oranjedorp, evenals het fietspad langs het Van Echtenskanaal n.z., als verbinding tussen Klazienaveen en Erica.

#### 7. Water

Deze bestemming is gegeven aan het in het plangebied voorkomende gedeelte van de Bladderswijk (bladnr.2) en aan een tweetal -bij het waterschap Bargerbeek in beheer zijnde - waterlossingen. (bladnr.1).

### IV. NADERE TOELICHTING VOORSCHRIFTEN

In deze voorschriften is aan het college van burgemeester en wethouders (meestal) een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden toegekend.

Daar waar dat nodig geoordeeld werd heeft (enige) toelichting daarop in het voorgaande plaatsgevonden.

De eerstgenoemde vinden hun grondslag in artikel 15 van de Wet op Ruimtelijke Ordening, de laatstgenoemde zijn gebaseerd op artikel 11 van die wet.

Met andere woorden, de wetgever heeft zelf reeds de mogelijkheid dat op (min of meer) eenvoudige wijze van bestemmingsplannen moet kunnen worden afgeweken onderkend, het praktisch nut daarvan ingezien en de basis tot het opnemen in bestemmingsregelingen van dat soort regelen gelegd.

Beide bepalingen hebben in de regel voor een deel een min of meer algemeen karakter. Voor een ander deel is dat niet of in mindere mate het geval en zijn ze meer specifiek van aard.

De algemene vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen in artikel 1.3 en de algemene wijzigingsbevoegdheden in artikel 1.4 van de voorschriften. De andere komen, zoodat, voor bij de bestemming waarop deze (meestal) uitsluitend betrekking hebben.

De vrijstellingsbepalingen zijn er voor om op meestal vrij spontaan naar voren komende, op zeer uiteenlopende zaken betrekking hebbende wensen tot afwijking van bestemmingsregelingen te kunnen inspelen.

De bepalingen maken het slechts mogelijk dat op min of meer ondergeschikte punten van een plan (voorschriften) kan worden afgeweken. De mogelijkheid dat van een vrijstellingsbepaling kan worden gebruik gemaakt voorkomt in een aantal gevallen dat een afzonderlijke procedure (zogenaamde artikel 19 W.R.O. -procedure) moet worden gevolgd. Het voorkomt daardoor tevens dubbel werk en is als zodanig kostenbesparend.

Zogenaamde artikel 19 procedures moeten namelijk altijd worden gevolgd door een bestemmingsplanwijziging.

Het kan, zo ook in dit geval, voor komen dat in een vrijstellingsbepaling het college van gedeputeerde staten is genoemd. In dat geval gaat het meestal om het verlenen van vrijstelling van "iets" waarbij van een of andere provinciale richtlijn wordt afgeweken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer met toepassing van de vrijstelling een in het Streekplan aangegeven hoogtelimiet (voor verschillende zaken wordt een zogenaamde "boomgrenshoogte" van 12 meter aangehouden) wordt overschreden. Het zal duidelijk zijn dat gedeputeerde staten het alsdan moeten goedvinden dat voor zo'n afwijking vrijstelling wordt verleend. Dat gebeurt in de vorm van een zogenaamde "verklaring van geen bezwaar" die door gedeputeerde staten kan worden afgegeven nadat burgemeester en wethouders daarom hebben verzocht.

Het kan bovendien, zo ook in dit geval, voor komen, dat (nog) een andere instantie in een vrijstellingsbepaling wordt genoemd. Dat komt meestal voor wanneer vrijstelling wordt verleend voor een aangelegenheid waarvan zo'n instantie specifieke kennis heeft en vanuit die hoedanigheid een oordeel kan geven over de wenselijkheid of noodzakelijkheid van de al dan niet oprichting.



Als voorbeeld daarvan kan worden genoemd de oprichting van hoge (re) antennes ten behoeve van algemeen en/of bijzonder gebruik.

In het laatste geval kan met name worden gedacht aan plaatsing van een voorziening ten behoeve van een zend-amateur. Gaat het zoals opgemerkt in de gevallen van verlening van vrijstelling veelal om min of meer kleine (re) afwijkingen, bij de wijzigingsbevoegdheid, waarmee eveneens zogenaamde artikel 19 W.R.O. -procedures kunnen worden voorkomen en derhalve dubbel werk kan worden bespaard, kunnen het zaken van meer importantie zijn.

Voor die gevallen is dan ook een procedure voorgeschreven. Op grond daarvan zijn burgemeester en wethouders verplicht de wijziging ter inzage te leggen en daarvan onder andere in de plaatselijke pers kennis te geven. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van de ter inzage legging (meestal minimaal 14 dagen) schriftelijk bezwaren in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Een dergelijke wijziging behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten. In de daarvoor in aanmerking komende gevallen kan ook in geval van wijziging een bepaalde, alsdan met name genoemde, instantie om advies worden gevraagd.

#### V. EKONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente.

#### VI. VOORLICHTINGS- EN INSPRAAKBIJeenKOMST

Zie de achter in deze toelichting gevoegde bijlage.

VII. OVERLEG EX ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE  
ORDENING

Het plan is bij brief van 20 december 1990, kenmerk 90120300/RO aan de sekretaris van de kommissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen en bij brieven van 20 december 1990, kenmerk 90120302/RO respectievelijk aan de Eerstaanwezend Ingenieur-Direkteur van de Directie Noord-Nederland, het bestuur van het waterschap "Bargerbeek", de n.v. Elektriciteitsmij. "IJsselcentrale", de Rijkskonsulent Economische Zaken in de provincie Drenthe, de inspekteur van de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiene van het milieu in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe, de direktEUR landbouw, natuur- en openluchtrekreatie in de provincie Drenthe, de Drentse rekreatieschappen, het dagelijks bestuur van het zuiveringsschap Drenthe, de gewestelijke raad voor Drenthe van het landbouwschap en het sekretariaat van de deelgebiedskommissie van de Herinrichting Oost-Groningen en Gronings-Drentse veenkolonien in vooroverleg toegezonden.

De van de verschillende overleginstanties ontvangen reakties zijn afzonderlijk gebundeld bij dit plan gevoegd. De naar aanleiding daarvan noodzakelijk geachte veranderingen zijn in dit plan verwerkt.

Dit betreft in de eerste plaats een aanvulling en verduidelijking van de toelichting m.b.t. de indeling van het plangebied en in de tweede plaats een aanvulling m.b.t. de toename van de woningvoorraad.

Voor het overige zijn de voorschriften en plankaart op onderdelen aangepast.