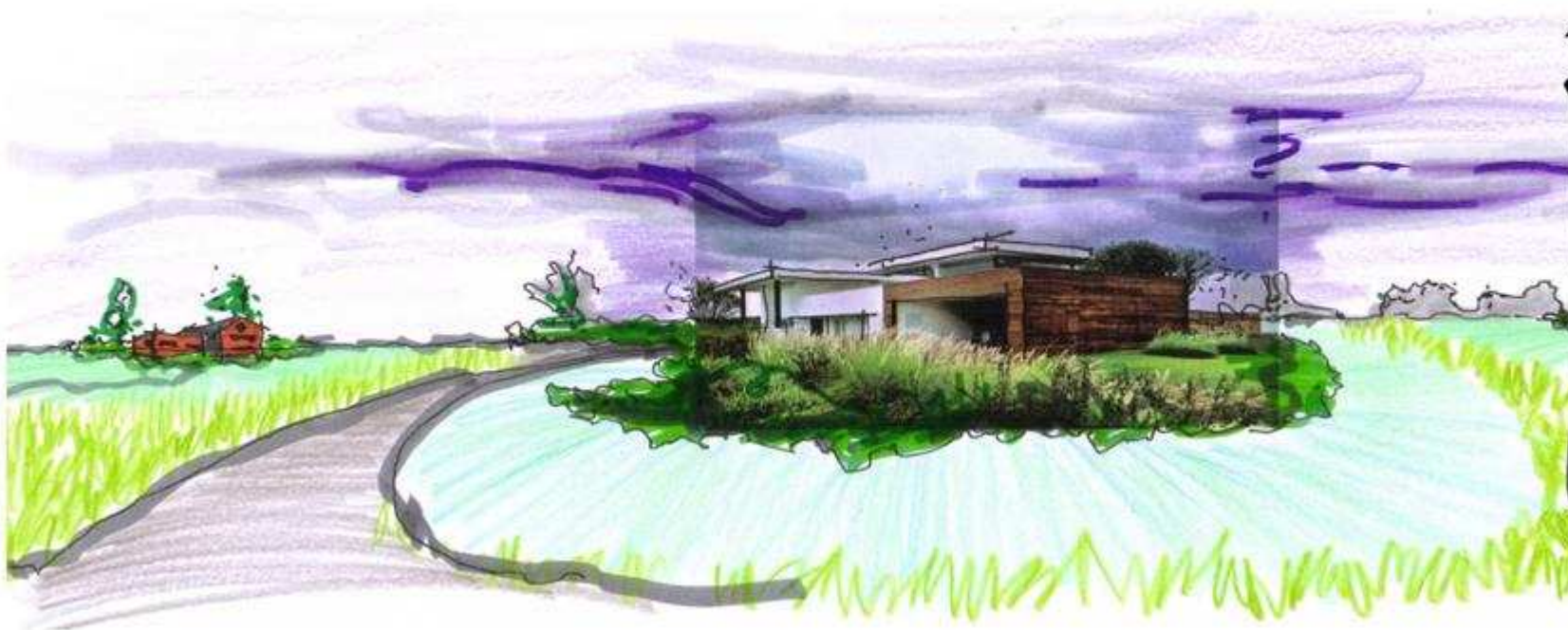


MASTERPLAN Nieuw-Balinge



Masterplan Nieuw-Balinge



Dienst Landelijk Gebied
*Ministerie van Economie, Landbouw
& Innovatie*



provincie Drenthe



maart 2011

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 De opgave
- 3 Het Beleidskader
- 4 De gebiedsvisie
- 5 Het plan
- 6 De uitvoeringsstrategie

1 Inleiding

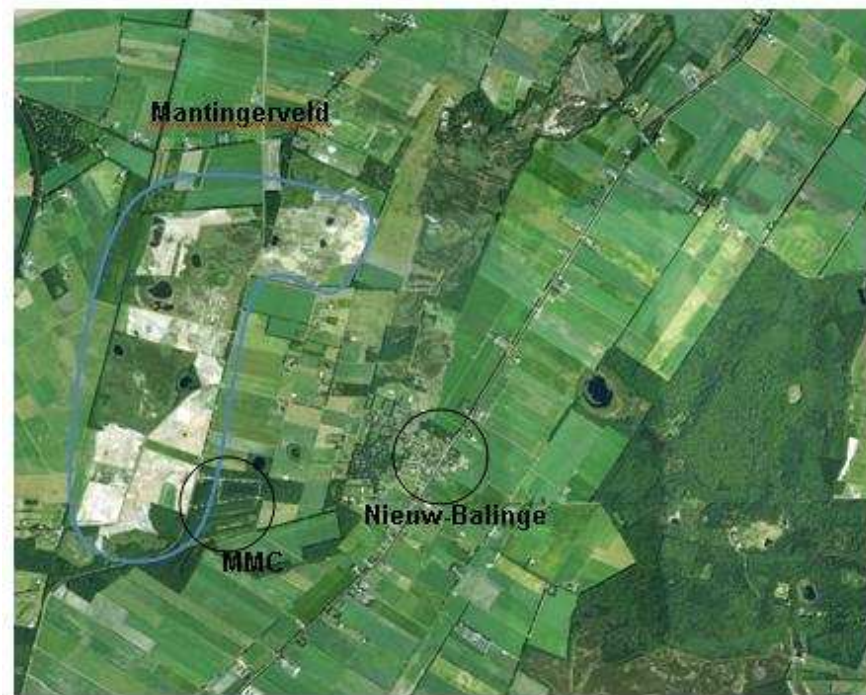
1.1 Aanleiding

In de gemeente Midden-Drenthe ligt het natuurgebied Mantingerveld. Natuurmonumenten is nabij het dorp Nieuw-Balinge bezig met de aanleg en inrichting van de laatste delen van het Mantingerveld. Voor de voltooiing is het gewenst dat een agrarisch bedrijf wordt verplaatst en dat een aantal reeds aangekochte terreinen nog wordt ingericht.

Een tweede element dat speelt nabij Nieuw-Balinge, is de sluiting van het munitiemagazijnen complex (MMC). De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft vanuit het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit als opdracht meegekregen een nieuwe bestemming voor dit munitiecomplex te vinden.

Deze ontwikkelingen in het gebied waren er aanleiding toe dat DLG in 2008 een schetsbijeenkomst heeft georganiseerd. Op deze dag zijn door belanghebbenden en andere gebiedsbetrokken partijen meerdere opgaven voor het gebied geïdentificeerd:

- Het afronden van de natuuropgave Mantingerveld.
- Het zoeken naar een nieuwe duurzame functie met voornamelijk natuur voor het munitiecomplex.
- Het versterken van de leefbaarheid van Nieuw-Balinge door :
 - a): het formaliseren van de permanente bewoning op het recreatieterrein Breistroeken.
 - b): de concentratie van een aantal ruimte voor ruimte kavels op een verzamellocatie.



Naar aanleiding van de schetsbijeenkomst hebben de bestuurders van Natuurmonumenten, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en DLG geconcludeerd dat een gezamenlijke aanpak van de opgaven zinvol is en tot betere resultaten zal leiden. De meerwaarde ontstaat door tegengaan van versnippering en creatie van nieuwe kostendragers die de verschillende opgaven haalbaar maken. Bestuurders hebben daarom afgesproken gezamenlijk dit Masterplan op te stellen waarin bovenstaande opgaven zijn uitgewerkt.

1.2 Doel van het Masterplan

Het Masterplan heeft tot doel de gebiedsopgave vanuit een integrale benadering verder uit te werken tot een haalbaar plan. Dit plan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de bestuurders in de Stuurgroep Nieuw-Balinge. Daarnaast is het Masterplan de onderlegger voor verdere afspraken tussen Natuurmonumenten, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en DLG over samenwerking bij de uitvoering van het plan. Zij zullen hun afspraken hiertoe vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

1.3 Beoogd resultaat van de gebiedsontwikkeling

Het Masterplan werkt de volgende gebiedsopgaven verder uit:

- Maatregelen ter verbetering van de natuurwaarden en de leefbaarheid in en rondom Nieuw-Balinge.
- Realisatie van een nieuwe gewenste functie voor het militaire terrein en het aanpassen van de bestemming.
- Inpassing van de ruimte voor ruimte kavels van Natuurmonumenten verkregen door sloop van opstallen bij een agrarisch bedrijf.
- Inpassing van ruimte voor ruimte kavels door sloop op het munitiecomplex en sloop van de bedrijfsopstallen van een agrarische bedrijf.
- Ontwikkeling van een vereveningslocatie voor de ruimte voor ruimte kavels direct westelijk van Nieuw-Balinge.
- Het formaliseren van de permanente bewoning van de recreatiewoningen in Nieuw-Balinge.

1.4 Leeswijzer

Dit Masterplan beschrijft de resultaten van de werkzaamheden die hebben plaatsgevonden in de periode mei 2009 tot september 2010. Het plan gaat uit van de beleidssituatie en titulatuur zoals aanwezig in deze periode. Aan de orde komen de opgaven voor het gebied, het ontwikkelingsprogramma en de uitvoeringsstrategie.

2 De opgave

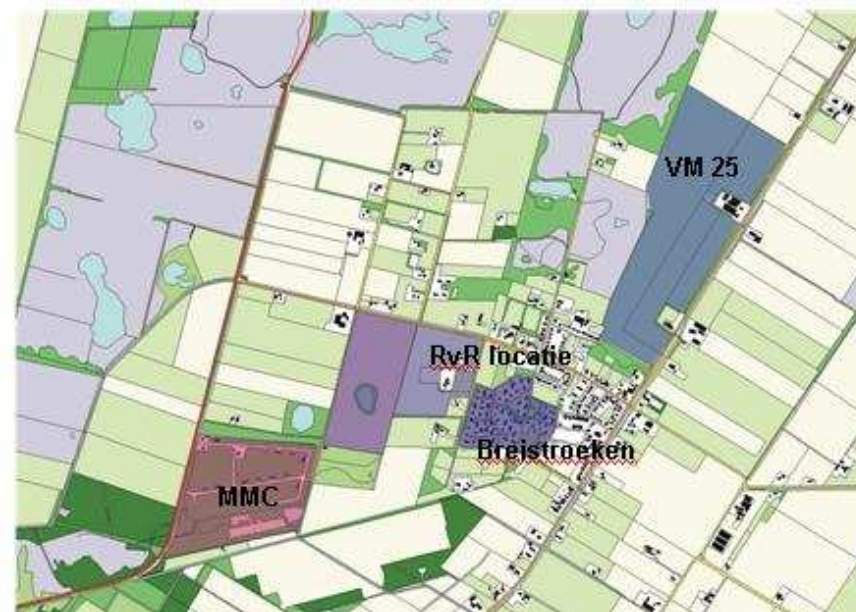
2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe en betreft het buitengebied direct westelijk van het dorp Nieuw-Balinge.

In onderstaande kaart is het gebied gesitueerd in de provincie Drenthe.



Het plangebied omvat het militair munitiemagazijnen complex Nieuw-Balinge (MMC), het recreatieterrein Breistroeken en de voorziene woningbouwlocatie. Daarnaast is in het plan betrokken de herinrichting van het terrein aan de Verlengde Middenraai 25.



plangebied Masterplan Nieuw-Balinge

2.2 De opgave

2.2.1 Munitiemagazijnencomplex Nieuw-Balinge

Tegen het dorp Nieuw-Balinge ligt een 19 hectare groot munitiecomplex. Op het terrein liggen 19 bunkers, een onderhoudsgebouw en bij de poort een wachtgebouw. Net buiten het terrein, aan weerszijden van de oprit, staan twee voormalige dienstwoningen. Het terrein grenst aan het natuurgebied Mantingerveld en is omringd door eigendommen van Natuurmonumenten. De opgeslagen munitie heeft altijd voor zware beperkingen gezorgd voor de directe omgeving vanuit veiligheidsoverwegingen.



Het munitiedepot is in december 2009 gesloten. De Dienst Landelijk Gebied is verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe bestemming voor de locatie. Het terrein ligt in de begrensde Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en grenst direct aan Natura 2000 gebied. Een nieuwe bestemming moet aan beide natuurdoelen een bijdrage leveren. Het terrein is in een onderzoek van de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM) gewaardeerd als militair cultuurhistorisch interessant. Bij de inrichting van het terrein wordt hiermee rekening gehouden. Tot slot kan de herontwikkeling bijdragen aan de leefbaarheid op het Drentse platteland door gewenste functies te huisvesten in de bunkers. Met de sloop van een aantal van de bunkers/bedrijfsgebouwen willen de partijen gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente.

Het terrein is dusdanig groot dat natuur in combinatie kan gaan met andere functies. Er is een flora en fauna onderzoek gedaan dat inzicht geeft in de huidige natuurwaarden en kansen om deze te versterken. Samen met de inwoners van het dorp en de eindbeheerder is een nieuwe functie gezocht voor de grondgedekte bunkers.

2.2.2 Realisatie ecologische verbindingszone

De provincie en DLG zijn in overleg over de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een andere locatie, aan de andere kant van het dorp. Met de verplaatsing wordt een belangrijk aansluiting van de ecologische hoofdstructuur gerealiseerd. Voor de aankoop, inrichting en het beheer van de gronden zijn ILG middelen beschikbaar. Voor de verplaatsing en sanering van het bedrijf zelf zijn geen ILG middelen beschikbaar. De sloop van de bedrijfsopstallen leveren een tweetal ruimte voor ruimte kavels op. Deze ruimte voor ruimte kavels worden in dit plan ingepast.

2.2.3 Uitbreiding landarbeiderswethgebiet

Vanuit de gemeente en provincie is er behoefte om een aantal in het gebied ontstane ruimte voor ruimterechten op een goede manier in te passen. Door partijen is aangegeven dat het onwenselijk is deze op de locaties terug te plaatsen waar ze zijn verkregen vanwege versnippering en inbreuk op natuurwaarden. Al in de schetsbijeenkomst is gekeken naar een beperkte uitbreiding van het oude landarbeiderswethgebiet aan de westzijde van het dorp. In dit masterplan wordt deze opgave nader uitgewerkt. Doel is met de uitgifte van de kavels de totale gebiedsontwikkeling te financieren.



huidig landarbeiderswethgebiet

2.2.4 Recreatieterrein Breistroeken

Aan de westzijde van het dorp ligt het recreatieterrein Breistroeken. Het recreatieterrein heeft in de loop der jaren een functieverandering ondergaan. In plaats van recreanten zijn er meer en meer permanente bewoners op het terrein gekomen. Met sluiting van het munitiedepot met de bijbehorende bestemmingsverandering vervalt de veiligheidscirkel die permanente bewoning op het terrein tegenhoudt. De gemeente Midden-Drenthe zal deze opgave beleidsmatig verder vormgeven.



recreatieterrein Breistroeken

3 Het beleidskader

3.1 Bestemmingsplan buitengebied

Voor het buitengebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure. Naar verwachting is dit in 2011 vigerend. Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen relevant.

1. Het MMC is gedefinieerd als terrein voor militairen doeleinden. Het MMC ligt in een Speciale Beschermingszone Mantingerzand. Het is mogelijk dat er bij de herinrichting van het terrein opstallen worden gesloopt waarbij ruimte voor ruimte rechten worden verkregen. De ruimte voor ruimte kavels zullen buiten het MMC terrein worden gerealiseerd.
2. Het hele plangebied is gekenmerkt als verwachtingsgebied voor archeologische waarden. Dit betekent dat bij graafwerkzaamheden een aanlegvergunning nodig is.
3. Een deel van de gronden van Natuurmonumenten wordt onttrokken aan de EHS. Het is de bedoeling dat hier de ruimte voor ruimte kavels worden gerealiseerd. Dit deel van het terrein van Natuurmonumenten heeft nu nog als bestemming bos en natuurgebied.

Voor de realisatie van de ecologische verbingszone tussen het Mantingerveld en de boswachterij van Gees wordt een boerderij verplaatst en wordt de oude (bedrijfs)locatie opgeheven (Verlengde Middenraai 25). Bij beëindiging van de bedrijfslocatie worden de stallen gesloopt waarbij ruimte voor ruimte rechten worden verkregen.

Het recreatieterrein Breistroeken valt binnen het bestemmingsplan Nieuw-Balinge kom.

Op basis van dit Masterplan wordt een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan gestart om de voorgestelde ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. De nieuwe locatie voor de verplaatste agrariër valt buiten dit plan en wordt in een apart wijzigingsplan geregeld. Alle ruimte voor ruimte rechten worden binnen dit plan gerealiseerd.

3.2 Situatie MMC (intrekken hindercirkel/veiligheidszones)

Het defensie terrein is eind 2009 buiten gebruik gesteld en overgedragen aan DLG. Door Defensie is aangegeven dat het MMC buiten gebruik is gesteld en dat de veiligheidszones kunnen verdwijnen. Hiervoor is een bestemmingsplan herziening nodig. Dit wordt meegenomen in de voorgenomen wijzigingsprocedure.

3.3 Kabels en Leidingen (Gasleiding)

Door het plangebied loopt een hoofdgas transportleiding. Vanwege de externe veiligheid, de BEVB, is nader onderzoek naar de gasleiding uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de gasleiding voor de voorgestelde ontwikkelingen geen significante risico's met zich meebrengt en dat de ontwikkelingen geen belemmering vormen voor gebruik en onderhoud van de gasleiding.

De in dit plan opgenomen aan te houden afstand is gebaseerd op de 'Circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen'. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorkomt dat er binnen deze zones woonbebouwing wordt opgericht. Bovendien is binnen een zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding in het geheel geen bebouwing toegestaan.

Binnen de op de kaart aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.4 Zone van hydrologische beïnvloeding

De aanvullende bestemming 'Zone van hydrologische beïnvloeding 1' komt voor rond de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in en grenzend aan het plangebied. Met betrekking tot deze gebieden geldt een extra aanlegvergunningstelsel voor wat betreft het aanbrengen van drainage en het wijzigen van greppelsystemen. In de zones van hydrologische beïnvloeding 1 zijn geen nieuwe landgoederen mogelijk, is mestopslag alleen toegestaan op het bouwperceel en zijn nieuwe bouwpercelen uitgesloten. Normale ontwikkelingen, waaronder de uitbreiding van de bestaande bedrijven (bouwvlak van 1 naar 1,5 ha) in deze zones, zijn wél mogelijk. Bij de wijziging van het bestemmingsplan wordt gekeken welke

maatregelen noodzakelijk zijn om bebouwing in het landelijk wonen gebied mogelijk te maken.

3.5 EHS/Natura 2000

De EHS bestaat uit de grotere bestaande natuur- en bosgebieden, de in het integraal gebiedsplan Drenthe begrensde natuur- en beheersgebieden, de ecologische verbindingzones (EVZ's) en de robuuste verbindingen. Planontwikkeling en –uitwerking in of grenzend aan deze gebieden wordt nader getoetst bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Binnen of direct grenzend aan het plangebied bevinden zich een aantal Vogel- en Habitatrictlijngebieden. In of grenzend aan deze gebieden zal nader getoetst moeten worden aan de Europese en nationale regelgeving.

3.6 Provinciaal omgevingsplan Drenthe.

Het Provinciaal omgevingsplan Drenthe (POPII, 2004) vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid van de provincie Drenthe. Met de komst van de nieuwe Wro is de positie van de provincie in de ruimtelijke ordening echter volledig veranderd, waardoor de provincie gestart is met het ontwikkelen van nieuw omgevingsbeleid. De provincie gaat zich nadrukkelijk alleen nog maar richten op thema's van regionaal of bovenlokaal belang. Wonen is zo'n thema als het gaat om de kwantitatieve opgave van de woonruimteverdeling op regionaal niveau. De provincie wil zich profileren als woonprovincie. Haar ambitie is het neerzetten van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Duurzaamheid en energiezuinig wonen is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De ruimte voor ruimte kavels vallen niet onder het woningbouwcontingent van Midden-Drenthe.

3.7 Gemeentelijk woonbeleid

In het Woonplan geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Het Woonplan bevat ook een uitvoeringsprogramma. In het nu nog geldende Woonplan 2005+ is het centrale thema het vergroten van de variatie in woonvormen. Het Woonplan is op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een nog beter woon- en leefklimaat. De planning is dat na de vaststelling van de woonvisie een nieuw woonplan wordt geschreven. De in 2008 vastgestelde visie "Platteland leeft!Midden-

Drenthe 2020" is een belangrijk en richtinggevend document voor het ontwikkelen van de woonvisie. Belangrijke uitgangspunten van deze visie zijn dat Midden-Drenthe een groeiende gemeente is en dat mensen die in Midden-Drenthe wonen er willen blijven wonen. De geplande nieuwe woonkavels worden niet concurrerend met andere woningbouwontwikkelingen in Nieuw-Balinge en omstreken.

3.8 Ruimte voor ruimte regeling

De provincie heeft, in het kader van het uitwerkingplan POP II, een Ruimte voor ruimte regeling opgesteld in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten. De regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische gebouwen het recht op een woonhuis op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding of bebouwingslint ontstaat.

Dit project kan gezien worden als een experiment in het kader van de ruimte voor ruimte regeling, waarbij vanaf diverse locaties een bijzonder woonmilieu ontwikkeld wordt en waar een cluster van woningen ontwikkeld wordt. Hiermee worden de uitgangspunten van de regeling versterkt. Dit omdat de landschappelijke kwaliteiten ontwikkeld worden op zowel de locaties waar gesloopt wordt als op de locaties waar gebouwd gaat worden. Het faciliteren van clusters van nieuwbouw kan als voorbeeld dienen voor andere locaties.

4 De gebiedsvisie

4.1 Munitiedepot als scharnier

Bij het kijken naar de ontwikkeling van het gebied valt op dat het munitiedepot een scharnierfunctie heeft. Bebouwing is ontstaan op de westelijke overgang tussen zand en veen, uitmondend op het munitiedepot. Tegelijk is het munitiedepot ook onderdeel van de keten Mantingerzand, Hullezand, Lentsche Veen eindigend op Martensplek, die de basis vormt voor het Plan Goudplevier. Het munitiedepot is hiermee een scharnier tussen de natuur en het bebouwde gedeelte in het gebied.



Drie locaties, drie landschappen

Het toekomstbeeld borduurt verder op deze scharnierfunctie. In het noorden wordt geïnvesteerd in een robuuste verbinding tussen de beide natuurgebieden. Maar wel met oog voor de veenkoloniale geschiedenis die inmiddels zo kenmerkend is voor dit landschap. Aan de zuidwestkant gaat de kleinschaligheid en bedrijvigheid van het landarbeiderswedgebied over in de uitgestrekte natuur van het Mantingerveld met bij de entree als een icoon uit de tijd van de Koude Oorlog de acht statige grondgedekte bunkers.

1) De ecologische verbinding aan de noordkant

Een ecologische verbinding is voorzien tussen het Mantingerzand en de bossen van Gees aan de noordkant van het dorp. In het laag gelegen deel van de verbinding zal na het verdwijnen van de landbouw een plas-dras situatie ontstaan waardoor bijvoorbeeld ringslangen en adders de oversteek kunnen maken. De weg en het kanaal vormen hierbij een harde barrière. Een oplossing kan zijn om vanaf de oostkant een gegraven, natte laagte haaks te laten aansluiten op het kanaal. Vervolgens wordt via een duiker onder de weg de verbinding gemaakt met het natte gebied aan de westkant. De slangen kunnen zich via deze ecologische snelweg gemakkelijk tussen de beide gebieden verplaatsen. De verbinding lijkt zo robuust genoeg.

2) Natuur en bunkers aan de zuidwestkant

De zuidwestkant van het dorp biedt goede mogelijkheden voor een mix van functies met respect voor natuur en cultuurhistorie. In feite is dit een overgangsgebied tussen het dorp en de grootschalige natuurgebieden.

Het munitiedepot is van militair historische waarde omdat het complex als ensemble stedenbouwkundig waardevol is en karakteristiek voor de jaren '60. Het heeft prachtig gave munitie bunkers met en zonder aarden dekking. Verscholen tussen de bossen vertegenwoordigt het de tijd van de Koude Oorlog. Je zou het onder de functionele wederopbouw architectuur kunnen scharen. Met name de acht grote grondgedekte bunkers maken indruk.

Het plan is het om het terrein geleidelijk op te laten gaan in het omringend natuurgebied. De hekken zullen verdwijnen en mensen kunnen er weer overheen lopen. In ieder geval voor de grondgedekte bunkers zal een functie moeten komen die past binnen het natuurlijke karakter. Beide dienstwoningen bij het terrein krijgen een woonbestemming. Ze staan nu in feite al buiten het terrein.

3) Uitbreiding landarbeiderswetgebied

In het project Veur Uitzicht werd al nagedacht over het uitbreiden van het huidige kleinschalige landarbeiderswetgebied aan de noordkant van de Haarweg naar de zuidkant. Aan deze kant is het landschap nu nog veel leger. De opgeslagen munitie vormde hiervoor echter een obstakel. De sluiting van het depot biedt daarom nieuwe mogelijkheden.

Dorpsomgevingsplan "Veur Uitzicht"

In 2004 is in samenspraak met de bewoners het dorpsplan "Veur Uitzicht" opgesteld. Hier is de basis gelegd voor de ruimtelijke transformatie van het gebied. Uitgangspunt is het kleinschalig karakter aan de noordzijde van de Haarweg ook aan de zuidzijde toe te passen. Hierdoor krijgt het gebied meer ruimtelijke samenhang.



landarbeiderswetgebied

5 Het plan

5.1 Herontwikkeling van het munitiemagazijnen complex

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het munitiemagazijnen complex is het behoud van de acht grote grondgedekte bunkers op het terrein. Dit vanwege de gave staat waarin ze verkeren en de hoge waardering die ze krijgen van het RACM. Het behoud van de bunkers is alleen te realiseren wanneer de bunkers een nieuwe functie krijgen.

Open dag

Met een open dag en via het internet zijn eind 2009 bijna 50 ideeën van initiatiefnemers en omwonenden bij DLG binnen gekomen. Een commissie met inwoners van Nieuw-Balinge en Natuurmonumenten heeft hieruit een keuze gemaakt.

De voorkeur van de commissie gaat uit naar de vestiging van een Nationaal Museum Joodse Werkkampen. De stichting Joodse werkkampen heeft zich gemeld omdat ze op zoek is naar een locatie voor een museum. Begin Tweede Wereldoorlog fungeerden de werkkampen in Drenthe als voorportaal voor het concentratiekamp Westerbork. Joden werden op diverse plekken in de omgeving ingezet bij de ontginningswerkzaamheden. De stichting besteedt met kleine monumenten, lesmateriaal en informatiemateriaal al aandacht aan dit fenomeen en wil de activiteiten nu uitbreiden met een museum.

Het MMC is geschikt omdat tussen Nieuw-Balinge en Mantinge vroeger een kamp is geweest. De Joden hebben gewerkt aan de ontginningen in het gebied. Verder sluit de sfeer op het terrein goed aan bij wat de stichting zoekt. Door de nabijheid van het concentratiekamp Westerbork en overige kleine monumenten op voormalige werkkampen ontstaat een samenhangend verhaal.

De stichting wil een aantal bunkers en het wachtgebouw gebruiken voor het museum en wil daarnaast ook aandacht besteden aan de geschiedenis van de Koude Oorlog. Dit laatste in samenwerking met een geschikte partner.

Flora en fauna onderzoek

Op het terrein is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorgenomen maatregelen geen gevolgen hebben voor de Natura 2000 en de EHS. Doordat er de voorgenomen maatregelen geen nadelige effecten hebben worden er geen bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet verwacht.

5.2 Landelijk wonen

Uitbreiding landarbeiderswetgebied

Tegen de rand van het dorp in het overgangsgebied naar de grootschalige natuurgebieden is ruimte voor een landschappelijke manier van wonen die past bij de structuur van het landarbeiderswetgebied.

Kleinschalig karakter

Het kleinschalig karakter van het bestaande gebied aan de noordzijde van de Haarweg heeft de volgende kenmerken:

1. De Haarweg vormt de centrale toegangsweg tot het dorp met hier en daar een woning: het manifesteert zich als een groene entree met een verdichting van woningen richting het dorp.
2. Haaks hierop staat een aantal rechte wegen met daar weer haaks op een verkaveling.
3. Aan deze wegen liggen woningen die soms direct aan de weg liggen maar vaak ook wat meer op afstand. In veel gevallen zijn de erven beplant met hoog opgaand groen. Hier en daar staan er houtsingels langs de kavelgrenzen. Soms is een kavel bebost.

De bovenstaande kenmerken maken het gebied een relatief kleinschalig, gevarieerd en afwisselend gebied waarin grotere en kleinere ruimtes samen een coulisselandschap vormen met een eigen karakter. Deze kenmerken zijn verwerkt in het plan

Transformatie

Het hierboven beschreven kleinschalig karakter geldt als inspiratie voor de transformatie aan de zuidzijde van de Haarweg zodat ook hier een gebied ontstaat waarin de nieuwe woningen een plek kunnen krijgen. De woonplekken worden dusdanig gerangschikt dat ze passen in het bestaande beeld en als het ware op een logische manier verankeren in het gebied. Zo wordt voorkomen dat er een nieuwbouwwijkje ontstaat los van de lokale context.



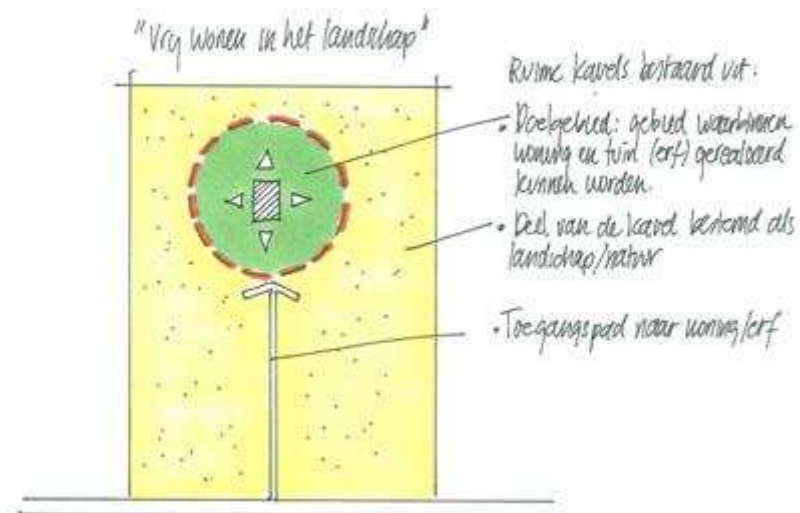
De Koolveenweg wordt aan de zuidzijde doorgetrokken waardoor er ook hier een weg dwars op de Haarweg ontstaat. Deze weg wordt ingeplant met laanbomen en vormt de ontsluiting voor een aantal kavels. De woonbestemmingen liggen allen aan de oostzijde van de weg. Aan de westzijde komen geen bouwkavels vanwege de fraaie ligging van het ven. Wel worden hier twee bouselementen aangeplant die de maat hebben van een groot erf. Op deze manier wordt het karakter van de Koolveenweg als het ware aan de zuidzijde gespiegeld.

Het gebied tussen de nieuwe weg en de Meeuwenweg krijgt een kleinschalig karakter. In het midden van dit gebied wil Natuurmonumenten een bos aanplanten. Het bos vormt samen met nieuwe en reeds bestaande bossingels een raamwerk waarin de nieuwe (bouw)kavels een plek krijgen. Op die manier ontstaat er – even als in het gebied ten noorden van de Haarweg – een afwisselend kleinschalig gebied met opgaand groen en open ruimtes.

Ruim wonen in het landschap

De transformatie van het gebied biedt ruimte aan ruim wonen in het landschap en de natuur rondom Nieuw Balinge. Het concept van landelijk, ruim wonen sluit goed aan bij de bestaande opbouw van het gebied en doet recht aan het landelijk karakter van het gebied. Er is gekozen voor ruime kavels zodat landschap en wonen zich kunnen verweven.

Het basisidee is schematisch in beeld gebracht in onderstaande figuur.



Om dit beeld van wonen in het landschap te realiseren, volgt hieronder een aantal aandachtspunten die bij realisatie kunnen worden toegepast. Deze aandachtspunten gelden voor alle kavels met uitzondering van de twee kavels aan de Haarweg.

- Het grootste deel van de kavel wordt ingezet voor landschap/natuur.
- Woning en tuin omvatten een beperkt gedeelte van de kavel en worden gepositioneerd in een bepaalde zone (het doelgebied).
- Vanwege de grote omvang van de kavels kan het woonoppervlak fors zijn. Hierdoor is er ook ruimte voor werken (kantoor) aan huis.
- De woning staat op enige afstand van de weg en heeft een toegangspad.
- Van belang is de samenhang tussen de kavels: het landschappelijk/natuur deel wordt als grasland met ecologische waarde vormgegeven/ingericht. Gedacht kan worden aan bloemrijk grasland of wellicht heischraalgrasland.

- Het landschappelijk deel van de kavel kan of gezamenlijk met andere nieuwe bewoners in een vereniging van eigenaren worden onderhouden of door 1 eigenaar.
- Architectuur die aansluit bij het concept “landelijk wonen” wordt aangemoedigd.



Door het toepassen van bovenstaand principe wordt voorkomen dat de gehele kavel als één grote (sier)tuin wordt aangelegd waardoor er geen samenhang met het omliggende landschap is. Daarbij komt dat de afstand tot de woning van de aangrenzende kavel dusdanig groot is dat er geen schuttingen of hoge tuinafscheidingen nodig zijn (en ook niet wenselijk!) waardoor het concept van landelijk vrij wonen (zicht op het landschap) volledig tot zijn recht kan komen.

Voor de twee woningen aan de Haarweg gelden bovenstaande uitgangspunten niet. Deze kavels zijn kleiner in omvang en kunnen geheel worden ingericht als woning en tuin. Voor deze woningen gelden de volgende aandachtspunten:

- Toepassen van een aantal inheemse boomsoorten wordt gestimuleerd via voorlichting.
- De ontsluiting van het huis moet gericht zijn op de Haarweg.
- De architectuur van de woning is in afstemming met de woningen die al langs de Haarweg staan: samenhang in beeld. Dit betekent 2 lagen met schuine kap, riet of pannen gedekt.

Genieten van het landschap en de natuur

Het gebied wordt niet alleen ontwikkeld voor de nieuwe bewoners. Ook mensen uit het dorp kunnen van het gebied gebruik maken. Tussen de Meeuwenweg en de nieuw aan te leggen weg worden twee wandelpaden aangelegd. Het noordelijke pad komt via het nieuw aan te leggen bos uit bij een uitkijkpunt. Van hieruit is er prachtig uitzicht over het ven en landschap. Een zuidelijke pad wordt aangelegd via de bestaande houtsingel en vervolgt zijn route naar het terrein van het voormalige munitiedepot.

5.3 Recreatieterrein Breistroeken

De gemeente Midden-Drenthe zal de functieverandering van het recreatieterrein Breistroeken beleidsmatig oppakken. Ontwerpvraagstukken voor dit Masterplan zijn niet aanwezig. Indien gewenst kan de partiële herziening van het bestemmingsplan worden meegenomen met de overige maatregelen van het Masterplan.

6 De uitvoeringsstrategie

Om tot uitvoering van het plan te komen dient een aantal zaken te worden geregeld. Het gaat om:

- 1) het herbegrenzen van de EHS,
- 2) het overdragen van verschillende grondeigendommen
- 3) het wijzigen van het bestemmingsplan.

6.1 Herbegrenzen EHS

Natuurmonumenten en de provincie Drenthe hebben overleg over het voorstel een aantal gronden nabij Nieuw-Balinge opnieuw te begrenzen in de EHS. Hierbij wordt een aantal gronden direct westelijk van het recreatieterrein Breistroeken uit de EHS gehaald. Een aantal gronden op een andere locatie, al in bezit bij Natuurmonumenten, wordt in de EHS gebracht. De te ontgrenzen gronden hebben een beperkte ecologische waarde. Daarnaast belemmert het de natuurlijke uitloop van het dorp. Natuurmonumenten bezit een aantal andere gronden die een verbindende schakel kunnen vormen in de EHS bij het gebied Mantinge. Deze verbinding heeft een hoge ecologische waarde en vormt een logische schakel in de EHS. Ook netto wordt hiermee meer EHS toegevoegd.



te ontgrenzen gebied

Natuurmonumenten heeft een nieuw terrein aan de provincie voorgelegd dat de bestemming EHS kan krijgen. Natuurmonumenten heeft hier al twee terreinen van een zelfde omvang in eigen bezit.

Provincie en Natuurmonumenten hebben in de Samenwerkingsovereenkomst nadere afspraken over de herbegrenzing van de EHS gemaakt.

6.2 Overdracht (grond)eigendommen

DLG, de gemeente Midden-Drenthe en Natuurmonumenten zijn bezig het vrijgekomen MMC Nieuw-Balinge opnieuw in te richten en een andere functie te geven. Het terrein is nu van DLG en gepland is dit over te dragen aan Natuurmonumenten. Een aantal opstallen op het terrein wordt hierbij beschikbaar gesteld voor een museale functie. DLG en Natuurmonumenten zullen de overdrachtscondities verder uitwerken en contractueel vastleggen. In de Samenwerkingsovereenkomst worden daarnaast nadere afspraken gemaakt over de vervreemding van het (voormalige) EHS terrein van Natuurmonumenten. Het bosgedeelte zal in bezit en beheer blijven van Natuurmonumenten.

6.3 Wijzigen bestemmingsplan

Om de verschillende deelopgaven te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit Masterplan dient hiervoor als basis.

6.4 Financieel resultaat

De plankaart is uitgewerkt in een grondexploitatie. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan een batig saldo kent, de voorgestelde maatregelen zijn dus financieel uitvoerbaar. De financiële berekeningen zijn los bijgevoegd en vertrouwelijk. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd.

- Uit meerdere taxaties blijkt dat er een grote bandbreedte zit tussen de minimale en maximale opbrengsten van de bouwkvavels. In de berekening is uitgegaan van de minimale opbrengstpotentie.
- Uit de grondexploitatie blijkt tevens dat het project financieel niet tijdsgevoelig is. Vertraging bij de afzet van de kvavels leidt niet tot (substantiële) financiële risico's.

6.5 Samenwerkingsovereenkomst

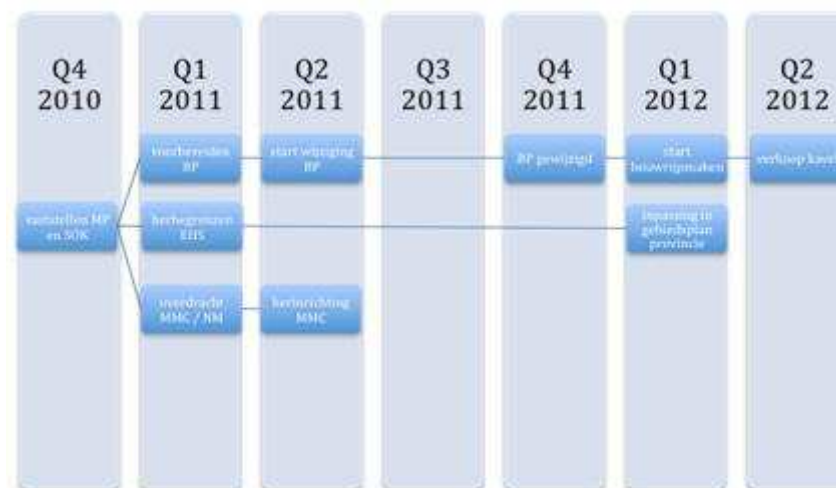
Partijen zullen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) afsluiten waarin zij de taken, rollen en onderlinge risico's bij de realisatie vastleggen. De SOK is de basis voor de bestemmingsplanwijziging en de realisatiefase. Naast de SOK zijn er ook afspraken nodig over de overdracht en het beheer van het MMC en over de grondtransacties. In de realisatiefase wordt vooralsnog dezelfde projectstructuur aangehouden met projectgroep en stuurgroep. Op basis van de SOK wordt een plan van aanpak opgesteld waarin de werkzaamheden van de projectgroep en stuurgroep worden beschreven. Eventueel kan ook een klankbordgroep worden ingesteld om de belanghebbenden te betrekken bij de planontwikkeling.

6.6 Communicatie

De gemeente Midden-Drenthe kent voor ruimtelijke plannen een dorpsconvenant waarin de onderlinge verantwoordelijkheden voor communicatie en informatie zijn beschreven. Met de direct belanghebbenden zijn voorjaar 2010 een aantal gesprekken gevoerd waarin zij zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen in het gebied. De gemaakte opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in de plankaart. Verder zijn diverse bijeenkomsten gehouden rondom de functieverandering van het MMC. Hierbij is door de bewoners ook deelgenomen in een commissie voor selectie van nieuwe functies op het terrein. In het najaar 2010 zal, na akkoord van de stuurgroep, het concept Masterplan in een bredere kring worden voorgelegd.

6.7 Planning

De planning voor het project ziet er globaal als volgt uit:



Bronnen

Schetsschuit Nieuw-Balinge
Bestemmingsplan Buitengebied
Flora en fauna onderzoek MMC
Berekeningen gasleiding
Plan Vooruitzicht

Bijlage

Financiële berekening (los bijgevoegd)

