

Bestemmingsplan

Voormalig Aardappelmeelfabriek

Ter Apel

*Een cultuurhistorische locatie met mogelijkheden voor
nieuwe ontwikkelingen.*



Bachelorscriptie, Oktober 2012

Mariëtte Pepping

Bestemmingsplan

Voormalig Aardappelmeelfabriek

Ter Apel

*Een cultuurhistorische locatie met mogelijkheden voor
nieuwe ontwikkelingen.*

Mariette Pepping

S1945467

Rijksuniversiteit Groningen

Technische Planologie

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Begeleider ir. G.H. Heins

Groningen, 31 oktober 2012



**rijksuniversiteit
groningen**

Voorwoord

Deze Bachelorthesis is als onderdeel van het bachelorproject ‘Bestemmingsplan van voormalig aardappelmeelfabriek’ geschreven, ter afsluiting van de bachelor Technische Planologie aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rug.

Mijn begeleider, ir. G.H. Heins, wil ik graag bedanken voor zijn goede begeleiding tijdens het proces van het bachelorproject.

Mariëtte Pepping,

Groningen, oktober 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Probleemstelling.....	7
1.3	Onderzoekopzet/methodologie	7
1.3.1	Conceptueel model	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Theoretisch Kader	11
2.1	Het bestemmingsplan	11
2.2	Ontwikkelingen binnen de planologie.....	12
2.2.1	Modernistische planologie versus postmoderne planologie	12
2.2.2	Ontwikkelingen binnen de planologie.....	12
2.3	Algemene richtlijnen voor planvorming.....	13
2.4	Planvorming en herbestemmen.....	14
2.5	Cyclisch karakter type bestemmingsplannen.....	15
3	Plangebied	13
3.1	Situering plangebied.....	13
3.2	Ligging.....	14
3.2.1	Bevolking	14
3.2.2	Werkgelegenheid en voorzieningen.....	14
3.2.3	Historie	15
3.2.3.1	Westerwolde	15
3.2.3.2	Veenkoloniën.....	15
3.2.3.3	Verdere ontwikkelingen	16
3.2.4	Landbouw	16
3.2.5	Archeologische kenmerken	16
3.2.6	Recreatie/toerisme.....	16
3.3	Patronen.....	17
3.3.1	Grondgebruik.....	17
3.3.2	Ecologische Hoofdstructuur	17
3.3.3	Vloevelden	18
3.4	Structuren.....	18
3.4.1	Beken en kanalen	18
3.4.1.1	Ruiten Aa beek	18
3.4.2	Ruiten Aa Kanaal.....	19

3.4.3	Spoordijk.....	19
3.4.4	Verdedigingswerken.....	20
3.4.5	Wegen en wandel- en fietsroutes	20
3.5	Het Fabrieksterrein.....	21
4	SWOT-Analyse	23
4.1	Sterktes.....	23
4.2	Zwaktes.....	24
4.3	Bedreigingen.....	24
4.1	Kansen	25
5	Visie	27
5.1	De Hoofdthema' s.....	27
5.1.1	Cultuurhistorie.....	27
5.1.2	Herbestemmen.....	27
5.1.3	Toerisme &Recreatie.....	28
5.2	De Visie, uitgewerkt	28
5.2.1	Wandelroute.....	28
5.2.2	Varen	29
5.2.3	De gebouwen.....	29
5.2.4	Vloevelden.....	30
5.2.5	Wandelroutes	31
5.3	Visiekaart.....	32
6	Juridische Aspecten	33
7	Uitvoerbaarheid	35
8	Inleidende Bepalingen.....	37
	Artikel 1 Begripsbepalingen	37
	Artikel 2 Wijze van meten	39
9	Bestemmingsbepalingen	40
10	Overige Bepalingen	49
11	Conclusie/Discussie	52
	Referenties	59

1 Inleiding

Een bestemmingsplan geeft voor alle grond in een gemeente aan wat de functie van de grond is en geeft regels over het gebruik van de grond. Gemeentes mogen zelf bepalen over de inhoud en de vorm van het plan. Bestemmingsplannen kunnen verschillen in de mate van flexibiliteit of rechtszekerheid dat het plan biedt. Doordat onze steeds samenleving steeds complexer wordt en onze omgeving voortdurend veranderingen ondergaat, is er op dit moment meer vraag naar globale bestemmingsplannen. Bij een flexibel plan kunnen veranderingen sneller plaatsvinden en kan er worden ingespeeld op ontwikkelingen. Om inzicht te krijgen in het planvormingsproces is er voor deze thesis een bestemmingsplan opgezet. Bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de discussie rondom flexibele of globale bestemmingsplannen en is er geprobeerd aan te sluiten op de wensen van deze tijd. Het gebied waarvoor een bestemmingsplan is opgezet is een terrein van een voormalig aardappelmeel fabriek in Ter Apel.

1.1 Aanleiding

Doordat ontwikkelingen minder goed te voorspellen zijn en er meer belangen spelen bij planvormingsprocessen, is er meer vraag ontstaan naar flexibelere plannen. Bij het planvormingsproces moeten veel keuzes gemaakt worden. Om beter inzicht te krijgen in wanneer flexibiliteit gewenst is en hoe hier tijdens het planvormingsproces rekening mee gehouden kan worden, is er voor een transformatiegebied een bestemmingsplan opgezet.

Het transformatiegebied is een terrein met leegstaande en vervallen panden van een aardappelmeelfabriek. De huidige toestand en functie van dit terrein past niet in deze omgeving en heeft een negatieve invloed op zijn omgeving. Een tweede reden waarom deze plek als onderzoekslocatie is gekozen, is omdat hier mogelijkheden zijn voor het herbesteden en hergebruik van oude gebouwen. Herontwikkeling komt de laatste jaren veel meer aan bod en de toekomst zal waarschijnlijk meer over herontwikkeling gaan.

1.2 Probleemstelling

Het voormalig fabrieksterrein zorgt op dit moment voor een rommelig karakter in dit gebied. In het huidige bestemmingsplan van de gemeente Groningen heeft dit terrein de bestemming bedrijventerrein en er zijn geen plannen bekend voor dit terrein. Omdat dit in een omgeving is met veel natuur, recreatie en toerisme is het van belang voor de economie van Ter Apel dit gebied te transformeren. Kansen worden gemist omdat het op dit moment een negatieve invloed op de omgeving heeft. Het terrein heeft daarom een nieuw bestemmingsplan nodig die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en de kwaliteiten die het gebied heeft kan versterken of behouden. De hoofdvraag is daarom:

Welk type bestemmingsplan kan zorgen voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en kan een positieve bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling van Ter Apel?

Met 'type bestemmingsplan' wordt bedoeld een globaal of gedetailleerd plan. Er wordt geprobeerd een bestemmingsplan op te zetten met het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Het plan moet ruimte voor ontwikkelingen bieden en tegelijkertijd genoeg rechtszekerheid voor burgers en bedrijven bieden. Doel van het onderzoek is om hiermee inzicht te krijgen in het planvormingsproces en de wens naar flexibiliteit.

1.3 Onderzoekopzet/methodologie

De thesis bestaat uit verschillende onderdelen. Het onderzoek is in dezelfde volgorde uitgevoerd zoals de opbouw van deze thesis.

Voordat het onderzoek naar een bestemmingsplan voor het transformatieterrein is eerst een literatuurstudie gedaan naar de achtergrond van de wens naar flexibiliteit en het spanningsveld rechtszekerheid-flexibiliteit bij planvorming. Hiervoor zijn artikelen gebruikt uit verschillende landen die ingaan op planningstheoretische discussie rondom het spanningsveld flexibiliteit-rechtszekerheid. Het theoretisch kader geeft inzicht in welke methode van planvorming past bij de huidige ontwikkelingen in de samenleving. Het theoretisch kader geeft sturing aan het onderzoek, omdat het een beeld geeft van hoe ruimtelijke ordening in de huidige samenleving het beste kan worden aangepakt. Tijdens het planvormingsproces kan er telkens teruggekoppeld worden naar het theoretisch kader.

Doel van de gebiedsanalyse is om een zo goed mogelijk overzicht te krijgen van het gebied. Een goede analyse is belangrijk om zoveel mogelijk onzekerheden en meer zekerheden te verkrijgen. Hieruit kunnen dan vervolgens zo veel mogelijk positieve ontwikkelingen voortkomen. Aspecten als de structuren en patronen van het gebied worden omschreven en in kaart gebracht. De data voor de gebiedsanalyse is verzameld uit bestaande plannen en documenten zoals: Visies van overheden of andere instellingen, artikelen en literatuur die geschreven zijn over het gebied. Daarnaast is er ook primaire data verzameld; eigen bevindingen die zijn verkregen door een bezoek aan het gebied. Het in beeld brengen van de huidige situatie met kaarten en fotomateriaal versterken de analyse, waaruit uiteindelijk een visie naar voren moest komen.

In de visie wordt omschreven wat er gewenst is, welke ontwikkelingen gestimuleerd moeten worden en welke structuren beschermd moeten worden. De visie geeft de randvoorwaarden aan voor het bestemmingsplan. Vanuit de visie zullen de regels gevormd worden. Deze regels moeten zoveel mogelijk aansluiting vinden op de visie. De regels zijn geprobeerd op te stellen vanuit een flexibele

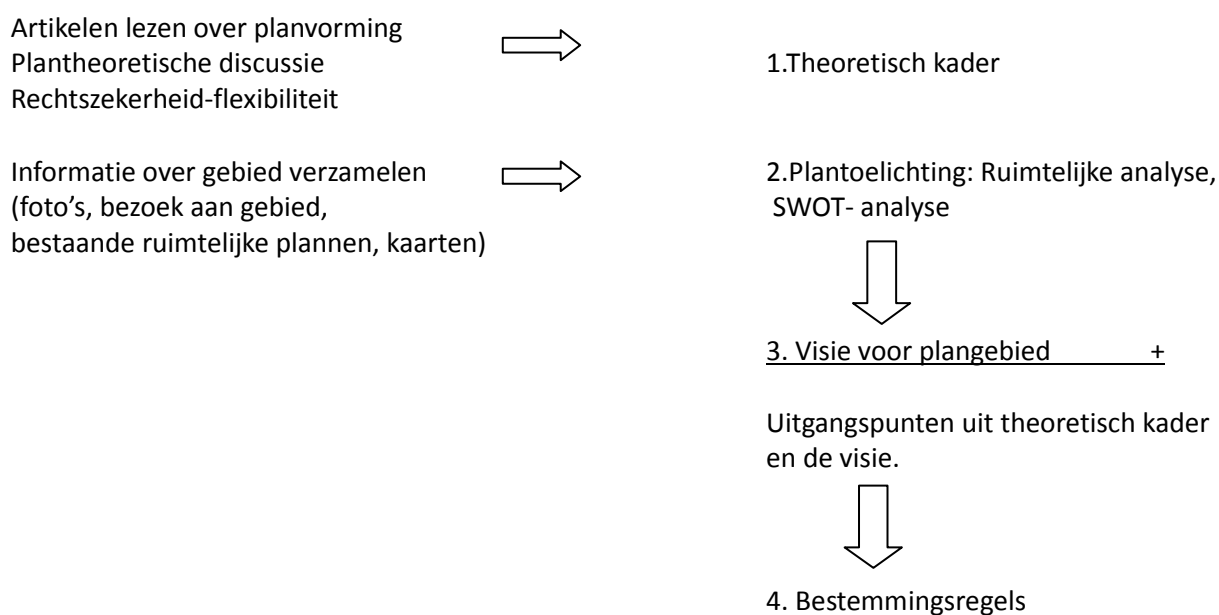
houding, om mogelijke regeldruk voorkomen, en ontwikkelingen niet in de weg te zitten.

De bestemmingsregels sluiten aan op de visie. De plankaart geeft aan welke bestemming waar is toegestaan, die in de regels worden omschreven. De visie kan ontwikkeld worden zonder dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden. Door de regels op te stellen ontstaat er een duidelijk inzicht in de mogelijkheden en de keuzes die gemaakt moeten worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

In de conclusie en discussie worden de bevindingen besproken die dit onderzoek naar bestemmingsplanvorming opgeleverd heeft. Deze bevindingen geven inzicht in de huidige ruimtelijke ordening en beleid.

1.3.1 Conceptueel model

Het conceptueel model geeft schematisch de onderzoeksopzet weer, die is gebruikt tijdens het onderzoek. Aan de rechterkant staan de verschillende deelproducten en het eindproduct (bestemmingsregels + plankaart) weergegeven.



5.Plankaart

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat altijd uit drie verplichte onderdelen: De toelichting, de bestemmingsregels en de verbeelding. Deze thesis bevat daarom dezelfde onderdelen. Deel II, III en IV zijn deze verplichte onderdelen van een bestemmingsplan.

Deel I: *Het theoretisch kader.* Hierin wordt aan de hand van verschillende wetenschappelijke artikelen ingegaan op de discussie rondom het spanningsveld rechtszekerheid – flexibiliteit, de geschiedenis van planvorming en de huidige planvorming en planprocessen.

Deel II: De Toelichting. In dit deel wordt ruimtelijke analyse uitgevoerd om tot een visie voor het plangebied te komen. Deze valt onder de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderdeel gebiedsanalyse kan ook als onderdeel van het bestemmingsplan gezien worden, namelijk de toelichting van het bestemmingsplan. Deze is niet bindend maar heeft de functie toe te lichten welke keuzes er gemaakt zijn en waarom? Ook kan het inspiratie geven aan initiatiefnemers, en geeft de overheid dus ruimte om initiatiefnemers aan te trekken.

Deel III: Planvoorschriften. Dit is het juridisch deel van het bestemmingsplan. Hierin staan de planregels van het bestemmingsplan.

Deel IV: De Verbeelding, dit is de visuele weergaven van het bestemmingsplan.

Na deel IV volgt een discussie waar wordt geprobeert een antwoord op de hoofdvraag te geven.

DEEL I THEORETISCH KADER

2 Theoretisch Kader

Vanaf dat de woningwet werd ingevoerd is Nederland bestemmingsplannen gaan maken. Met de tijd is de vorm en mate van flexibiliteit in een bestemmingsplan steeds veranderd. Er bestaan gedetailleerde en globale bestemmingsplannen en allerlei vormen die tussen deze twee uitersten inzitten. Voor het theoretisch kader zijn artikelen over planningstheorie uit binnen en buitenland geraadpleegd om de ontwikkeling van de planologie en het ontstaan van een groeiende wens naar flexibiliteit te omschrijven. In de eerste paragraaf wordt uitgelegd wat een bestemmingsplan is. Daarna worden de verschillende opvattingen van goed ruimtelijk beleid uit verschillende tijden omschreven. Tenslotte wordt ingegaan op verschillende ideeën over het juist uitvoeren van ruimtelijk beleid die er op dit moment gelden.

2.1 Het bestemmingsplan

Een gemeente is verplicht voor het hele grondgebied van de gemeente een bestemmingplan vast te stellen, waarin wordt aangegeven voor welke bestemming elk stuk grond gebruikt mag worden. In de planregels van het plan staat welke functies binnen de bestemmingen precies zijn toegestaan. Een bestemmingsplan is bindend, dit houdt in dat burgers en overheden niet in strijd met een bestemmingsplan mogen handelen. De planvorm kan worden afgestemd op de functie die gewenst is dat het plan moet gaan vervullen en de mate waarin een gemeentebestuur greep op een situatie wil houden (Van Doorn, 2010). Een gemeente kan kiezen voor het opstellen van een gedetailleerd bestemmingsplan of een globaal bestemmingsplan (Van Doorn, 2010). Gedetailleerde plannen leggen een duidelijk eindbeeld vast en bieden veel rechtszekerheid. Bij een gedetailleerd plan is precies aangegeven waar een omgevingsvergunning voor kan worden aangevraagd en waarvoor niet. Een globaal bestemmingsplan is minder gedetailleerd omschreven en biedt meer mogelijkheden tot afwijken van het plan. Het planproces is met de jaren steeds complexer geworden, waardoor er vaak weinig inzicht in het gewenste eindresultaat is. Daarom verschijnen er de laatste jaren steeds meer bestemmingsplannen met een flexibel karakter.

De Wro geeft een aantal mogelijkheden om flexibiliteit aan een plan toe te voegen. Dit kan door een aanwijzingsbevoegdheid, uitwerkingsbevoegdheid, tijdelijke bestemming of nadere eisen aan het bestemmingsplan toe te voegen (Ter haar, 2012). Een uitwerkingsverplichting houdt in dat het plan nog moet worden uitgewerkt. Een bepaald gedeelte van het bestemmingsplan heeft dan de bestemming 'uit te werken globale bestemming'. Een wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om een bestemming te wijzigen in een andere bestemming. Gebieden met deze bestemming zijn dan aangegeven als wijzigingsgebied. Een tijdelijke bestemming geldt voor vijf jaar en de toekomstige bestemming moet ook al worden uitgewerkt in het bestemmingsplan. Nadere eisen zorgen niet direct voor meer flexibiliteit, maar kunnen goed worden toegepast bij een flexibel plan. Door in een bestemmingsplan nadere eisen te stellen is het mogelijk dat B&W in specifieke gevallen de regels bij kunnen stellen na tot standkoming van het plan.

2.2 Ontwikkelingen binnen de planologie

2.2.1 Modernistische planologie versus postmoderne planologie

Planningstheoretische discussies gaan vaak in op het beter begrijpen van de groeiende complexiteit van de fysieke leefomgeving. De planningstheorie maakt een onderscheid tussen de modernistische planologie en de postmoderne planologie (De Roo & Voogd, 2007). Volgens het modernisme kon de ruimte gemaakt en geordend worden door één machtige actor zoals het rijk (Gils & Huys, 2005). Later ontstond het besef dat maatschappelijke ontwikkelingen de ruimte van buitenaf beïnvloedden (Gils & Huys, 2005). Het besef van de complexe ruimte lijkt inmiddels overheersend te zijn en verschillende artikelen gaan in op het beter begrijpen van de ruimtelijke realiteit waarin wordt gezocht naar aanknopingspunten om sturing te kunnen geven aan de ruimte (Gils & Huys, 2005).

2.2.2 Ontwikkelingen binnen de planologie

In de eerste helft van de twintigste eeuw was modernisme van grote invloed op de planologie. Kenmerkend voor modernisme is een groot vertrouwen in ontwikkeling en vooruitgang door technologie en wetenschap en het geloof in de mogelijkheid van objectieve kennis. Er was binnen de planologie de overtuiging dat er grote mate van controle over de fysieke leefomgeving mogelijk is (De Roo & Voogd, 2007). Klassieke planologie staat voor een technisch rationele aanpak met gedetailleerde blauwdrukplannen. Na de tweede wereldoorlog ontstond er een andere kijk op de planologie. Men vond dat er in de blauwdrukplanning te weinig aandacht werd besteed aan procedurele aspecten van planning (De Roo & Voogd, 2007). Het planvormingsproces kent een grote verzameling van betrokkenen en belanghebbenden met uiteenlopende belangen. Dit maakt het planvormingsproces complex en lastig om sturing aan te geven. De planning van de omgeving moest vanaf nu anders verlopen omdat sturen volgens de klassieke methode niet mogelijk was bij een complex proces. Verschillende artikelen gaan in op de toegenomen complexiteit van het planvormingsproces.

Een voorbeeld van een reactie op het postmoderne denken is dat zolang de wetenschap niet in staat is om samenleving en omgeving te sturen, is het onmogelijk voor planning om dit te proberen. Daarom zou men, volgens deze visie, moeten stoppen met het maken van lange termijn, breed reikende plannen en moet men zich meer focussen op directe kleinschalige plannen (Alfasi & Portugali, 2007).

Sinds enkele jaren wijzen geografen op het feit dat onze tijd-ruimte wereld door technologische ontwikkelingen is gekrompen waardoor wereldproblemen lokale problemen zijn geworden (Healey, 2007). Hierdoor kan de sterk gegroeide complexiteit niet of nauwelijks gereduceerd worden. In meer recente planningsbenaderingen ligt de nadruk daarom sterk op diversiteit, flexibiliteit en eigen verantwoordelijkheid (van Gils & Huys, 2005).

Het planning proces is volgens Alfasi en Portugali een open systeem, want, het planningsproces heeft net als andere open complexe systemen het fenomeen van non-lineairiteit, chaos en zelforganisatie. Stabiliteit en orde ontstaan binnen een dergelijk systeem door zelforganisatie in plaats van door extern handelen, Alfasi en Portugali stellen in artikel dat de planningstheorie op een punt is dat de inhoudelijke, kwalitatieve en procedurele eigenschappen van planningsvraagstukken met elkaar moeten worden verbonden (Alfasi & Portugali, 2007).

Castells schrijft over een transformatie van de industriële samenleving naar de netwerksamenleving (Castells via Voogd & Woltjes, 2010). Er ontstaan andere patronen en interacties tussen overheden bedrijven en inwoners door ontwikkelingen als globalisering en liberalisering. Een netwerk is een set van onderling verbonden knooppunten. Een netwerksamenleving is een maatschappij waar de sociale, economische en culturele structuren niet meer bepaald worden door een gedeeld gebruik van een bepaalde ruimte maar door de verbindingen die een individuele actor heeft met plekken, personen of activiteiten elders. Begrippen als grond en ruimte verliezen betekenis en begrippen als plaatsen of plekken worden belangrijker (Voogd & Woltjes, 2010). Healey heeft een vergelijkbare benadering en omschrijft steden als knooppunten in deze netwerken. De rol van de planner zal veranderen van een technisch professionele planner naar een rol van strategische vormgever (Healey, 2007).

2.3 Algemene richtlijnen voor planvorming

In de vorige paragraaf zijn de oorzaken van de complexiteit omschreven en de verschillende gedachten en veranderingen over planologie vanaf het begin van de ruimtelijke wetenschappen tot aan nu. In deze paragraaf wordt ingegaan op hoe moet er planning moet worden uitgevoerd, uitgaande van de huidig geldende opvatting dat planologische vraagstukken complex zijn.

Er moet aanvaard worden dat er onzekerheden de realiteit zijn.

“Streven naar zekerheden als uitgangspunt is niet fout maar niet realistisch (van Gils & Huys, 2005).” Zolang de complexiteit van de omgeving niet wordt begrepen is flexibiliteit in het proces en ontwerp invoeren de enige oplossing (van Gils & Huys, 2005)

Planners moeten rekening houden met de complexe aard van een stad en niet voortbouwen op voorspellingen.

Voorspellen van de toekomst is problematisch en verwachtingen die plannen geven zijn niet realistisch. Planning moet dus niet voortbouwen op voorspellingen maar gebaseerd zijn op planningregels die de relatie tussen verschillende elementen van eens stad weergeven. (Alfasi & Portugali, 2007).

Vraagstukken met hoge mate van complexiteit kunnen worden aangepakt volgens de benadering die uitgaat van zelforganisatie (ontwikkelingsplanologie), terwijl relatief eenvoudige vraagstukken kunnen worden aangepakt met technisch rationele benadering (Portugali, 2008).

Beide vormen, klassieke planning of ontwikkelingsplanologie kunnen worden gebruikt voor verschillende vraagstukken. Portugali legt het uit aan de hand van de bouw van een brug. Het plannen van een brug kan volgens de klassieke methode, omdat men pas start met de bouw van een brug zodra er sprake van volledige controle is. Nadat de brug is gebouwd begint planning, gebaseerd op zelforganisatie, een rol te spelen. De brug heeft namelijk gezorgd voor een complex stedelijke dynamiek, die de invloed op de stad onvoorspelbaar en oncontroleerbaar maakt (Portugali, 2008)

Het planningsproces is een combinatie van planvormingsproces en een uitvoeringsproces.

Deze combinatie is in het verleden vaak opgevat als een lineair proces waarbij geen gebruik wordt gemaakt van terugkoppelingen. Deze statische opvatting van planning bestaat tegenwoordig niet meer. Beleid waarin veel meer aandacht is voor sociale processen van meningvorming, percepties beïnvloeding en een structurerende rol bij het maken van keuzes past hierbij. (Voogd & Woltjer 2010)

2.4 Planvorming en herbestemmen

Herbestemming, opknappen, onderhouden en verbeteren is wat de toekomst de ruimtelijke ordening zal zijn (Bovens, 2012). Er zal de komende jaren minder bijgebouwd worden dan dat men gewend is. Om deze reden is er voor een oud fabrieksterrein als transformatiegebied gekozen, zodat deze thesis meer inzicht geeft in de mogelijkheden voor herbestemmen en welke rol een bestemmingsplan kan invullen bij herbestemmen.

Economische en maatschappelijke veranderingen hebben leegstand tot een maatschappelijk probleem gemaakt. De bevolking groeit minder, kerken stromen leeg, door schaalvergroting komen boerderijen leeg te staan en door verstedelijking lopen agrarische gebieden leeg. (Bovens, 2012). Door een combinatie van leegstand, krimp en een economische crisis, kan er verloedering in een gebied ontstaan.

Herbestemmen krijgt steeds meer aandacht. Door de invloed van de netwerksamenleving zijn mensen karakteristieke waarden en de identiteit van een gebied belangrijker gaan vinden. Hierdoor worden cultuurhistorie en ecologische kenmerken waardevol gevonden. Oude gebouwen worden daarom vaker herbestemd dan in het verleden. Daarnaast is herbestemmen interessant omdat het een duurzame oplossing is. Door nieuwe technieken en ontwikkelingen in de bouwkunst zijn er steeds meer mogelijkheden voor herontwikkelen van gebouwen. Ook heeft de overheid subsidieregelingen voor herbestemming, waar gebruik van gemaakt kan worden.

Bij een industrieel complex dat zijn functie heeft verloren en een nieuwe bestemming zal krijgen is een globaal plan met uitwerkingsmogelijkheden en of wijzigingsmogelijkheden gewenst (Harmsen, 2008). Het is lastig voor de gemeente om in te schatten welke bestemming het meest geschikt is en waar initiatiefnemers voor te vinden zijn. Door het plan globaal op te stellen kan een gemeente meer initiatiefnemers aan trekken. Door in de toelichting een visie uit te werken kan een gemeente sturing geven aan de toekomstige situatie van een gebied. De visie kan inspiratie geven aan initiatiefnemers en geeft aan wat de plannen van de gemeente zijn, waar dus mogelijkheden liggen, waar de gemeente ruimte voor geeft en in wil investeren.

Een ander thema is 'tijdelijk herbestemmen'. Dit thema komt veel aan bod omdat dit de situatie in een gebied op korte termijn kan verbeteren. Een bestemmingsplan moet hier ook ruimte voor geven. Zo kan aanwezigheid van creatieve bedrijvigheid voor imagoverbetering van een wijk en een waardestijging van het omringend vastgoed zorgen (Harmsen, 2008).

2.5 Cyclisch karakter type bestemmingsplannen

De voorgaande artikelen die hierboven kort besproken zijn gingen in op hoe er een langzame verandering is van gedetailleerde plannen naar globale plannen. In het boek Ruimtelijke ordening, van Grachtengordel tot vinex-wijk wordt ingegaan op de verschillende vormen van beleid en verschillende bestemmingsplannen door de jaren heen. Volgens van Cammen en van der klerk kent de ruimtelijke conceptvorming een cyclisch karakter.“ (Van der Cammen & De Klerk, 2008). Zij stellen dat de vraag naar flexibiliteit of juist het streven naar meer zekerheid zich steeds afwisselen. In sommige perioden zijn ruimtelijke plannen gehanteerd als absoluut, de blauwdruk voor ruimtelijke ontwikkeling. Op andere momenten worden ze gezien als een momentopname. Deze wisselingen worden volgens van der Cammen en De Klerk beïnvloed door de sociale economische culturele context. Steeds wisselende waarden en normen die zorgen ervoor dat iedere generatie dezelfde problemen als nieuw ervaart, waarop beleid wordt aangepast (Van der Cammen & De Klerk, 2008).

DEEL II PLANTOELICHTING

3 Plangebied

Een goede analyse is van belang om een bestemmingsplan op te zetten. Door goed te analyseren ontstaat er beter inzicht in wat belangrijk is om gedetailleerd vast te leggen, wat beschermt moet worden, en waar juist ruimte moet worden gegeven voor ontwikkeling. Het theoretisch kader gaf aan dat de omgeving te complex is, waardoor een gedetailleerd plan niet gewenst. Door het gebied zo goed mogelijk te verkennen ontstaat meer kennis over ontwikkelingen die gaande zijn of mogelijk gaan komen. Er is dan meer inzicht in wat gewenst is in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit hoofdstuk worden eerst de patronen en structuren omschreven, waar vervolgens een Swot-analyse van gemaakt is. De analyse is gedaan door verkenning van het gebied en aan de hand van primaire en secundaire data. Er is informatie over het gebied verzameld uit publicaties over het gebied, fotomateriaal, door een bezoek aan het gebied, en uit kaarten. De vraag die in dit hoofdstuk wordt behandeld is: *Wat is er mogelijk? En wat is gewenst?* Door te kijken naar de structuren, patronen en eigenschappen van het gebied en door veel tekeningen te maken, ontstaat er een beeld van de mogelijkheden. Na deze analyse kan er een visie uitgewerkt worden. Het theoretisch kader gaf aan dat tegenwoordig historische karakteristieken gewaardeerd omdat deze een gebied een identiteit kunnen geven. Deze krijgen daarom ook veel aandacht in dit hoofdstuk. Omdat dit een gebied is waar niet constant veranderingen plaatsvinden kunnen oude kaarten veel informatie geven over belangrijke structuren van het gebied.

3.1 Situering plangebied

Het terrein waarvoor dit bestemmingsplan is opgezet, is het terrein van een voormalig aardappelmeelfabriek dat ten zuiden van het dorp Ter Apel in de provincie Groningen ligt. Het terrein heeft op dit moment een slechte invloed op zijn omgeving, doordat het pand al jaren leeg staat en langzaam verloederd. Dit terrein is interessant omdat een bestemmingsplan voor te maken omdat er omdat het een karakteristiek gebouw is en er eventueel mogelijkheden zijn voor herbestemmen van dit pand. Het is een rustige en groene omgeving die veel door recreanten wordt bezocht. Aan de noordkant wordt het terrein begrensd door een rijtje arbeiderswoningen en het Ruiten Aa kanaal. Aan de oostkant bevindt zich bos. Aan de zuidkant wordt het terrein begrensd door een oude leidijk.

Aan de Oostkant wordt het gebied begrensd door een spoorlijn. Het terrein heeft een open karakter en is aan alle kanten duidelijk begrensd, door huizen bomen en dijken.



Het fabrieksterrein



Het plangebied (bron: google maps)

3.2 Ligging

Ter Apel is het grootste dorp in de gemeente Vlagtwedde en ligt in de zuidelijke punt van de streek Westerwolde. Het oudste gedeelte van het dorp is ontstaan bij een klooster, in de 13e eeuw. De tweede helft is ontstaan rond 1865 als veenkolonie aan het Ter Apelkanaal (Tamis, 2006). Het terrein ligt ten zuid oosten van het dorp Ter Apel. Ter Apel ligt in het zuiden van de gemeente Vlagtwedde. Grote kernen in de omgeving zijn Emmen en Stadskanaal. Via de provinciale weg zijn Emmen en Stadskanaal te bereiken. Via de N368 en de A7 is de verbinding met Groningen.



Ligging Ter Apel. Gele lijnen zijn de hoofdwegen. De grijze lijn is de grens.

3.2.1 Bevolking

Ter Apel telde 8747 inwoners in 2011. De omliggende dorpen hebben een veel kleiner inwonersaantal. In Vlagtwedde en Sellingen wonen ongeveer 2400 inwoners (Bestemmingsplan Ter Apel dorp, 2012). De gemeente Vlagtwedde telde in 2011, 16290 inwoners. In Oost Groningen en de gemeente Vlagtwedde is sprake van veel vergrijzing en ontgroening ten opzichte van het landelijk gemiddelde

3.2.2 Werkgelegenheid en voorzieningen

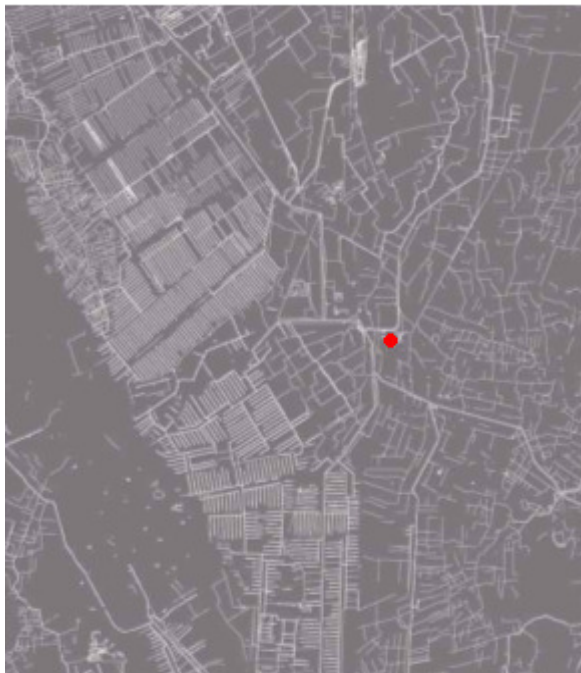
De dienstensector levert de meeste werkgelegenheid in ter Apel. Het aantal inwoners dat werkt in de landbouw neemt de laatste jaren erg af (Bestemmingsplan Ter Apel dorp, 2012). De detailhandel bevindt zich voornamelijk in het dorpscentrum. Andere voorzieningen zoals scholen kerken en sportaccommodaties zijn verspreid over het hele dorp (Bestemmingsplan Ter Apel dorp, 2012). Ter Apel heeft in zijn omgeving veel recreatieve voorzieningen zoals sportvoorzieningen, een klooster met tuin, bossen, een zwembad, een nieuwe vaarverbinding, een jachthaven, kampeerterreinen en een manege.

3.2.3 Historie

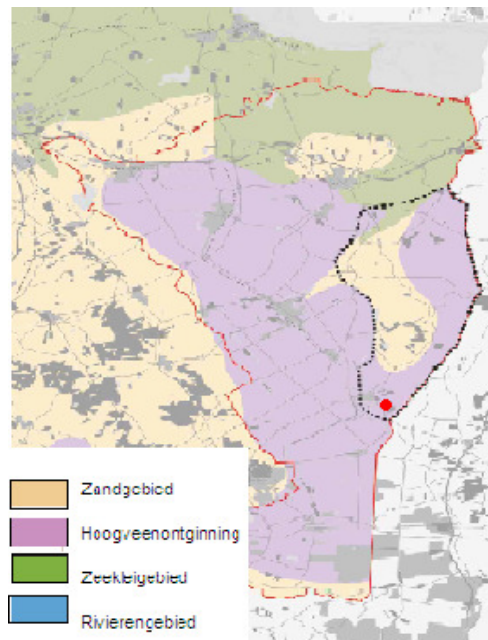
Ter Apel kent een lange geschiedenis die begon als dat van een kloosterdorp. De ontstaansgeschiedenis is nog terug te vinden in het dorp en de omgeving. Aan de zuid-oostzijde zijn kenmerken van de streek Westerwolde, die zijn naam te danken heeft aan de zandrug die vroeger was omringd door moeras. Aan de westkant liggen de lagere delen, deze zijn later ontstaan door veenontginningen (Tamis, 2006).

3.2.3.1 Westerwolde

Westerwolde was een lange tijd een geïsoleerde streek. De dekzandrug werd omringd door moerassen en woeste gronden. Het deel rondom het klooster is al vanaf de 13e eeuw bewoont. Het is ontstaan op zuidelijke punt van de dekzandrug die tussen de Mussel-Aa en de Ruiten-Aa ligt. Het gebied werd omringd door moerassen en woeste gronden. Er hebben monniken in het klooster gewoond tot aan de reformatie van de streek in 1593 (Tamis, 2006). De oudste dorpen van westerwolde zijn de esdorpen. In de esdorpen, werd landbouw bedreven volgens het potstalsysteem. Vanaf de zestiende eeuw ging men op de zandruggen (tangen, deze lopen voornamelijk van oost naar westrichting) wonen. Vanaf dat moment kon men het waterpeil beter controleren en werden de lage gronden omgevormd tot bouwland. In het moeras was veen ontstaan en vanuit deze lintvormige nederzettingen op de zandgronden werd vanaf de zeventiende eeuw aan randveen en heideontginning gedaan (Tamis, 2006). Vanaf toen verdween de geïsoleerde positie van Westerwolde. Tot aan de twintigste eeuw werden de heidevelden en het Boutangerveen ontgonnen.



Waterstructuur. Verschillende verveningsgebieden zijn goed te herkennen. Bij de rode stip licht het terrein. (Bron POP Groningen)



De zwarte lijn is de grens van westerwolde, westerwolde ligt op een zandrug (bron: Pop Groningen)

3.2.3.2 Veenkoloniën

Tijdens grootschalige vervening, in de achttiende en negentiende eeuw werden kanalen gegraven waaraan Veenkoloniën werden gesticht zoals Stadskanaal, Musselkanaal en Ter Apelkanaal. Hierdoor ontstonden rechtlijnige bebouwde dorpen en gehuchten. In 1851 ontstond het tweede deel van ter Apel langs het Ter Apelkanaal. Vanuit de lucht zijn de verschillende verveningsgebieden nog goed zichtbaar. Zo zijn er de oude Groningse veenkoloniën, Drentse monden, industriële veen ontginningen te onderscheiden van elkaar. Tussen deze verveningsgebieden ligt Westerwolde, dat herkenbaar is aan kleinschalige open landschappen.

3.2.3.3 Verdere ontwikkelingen

Tot 1940 bestond het dorp nog hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs het Ter Apelkanaal. Na de tweede wereldoorlog is het gebied omsloten door de Hoofdstraat, de Viaductstraat en de Sellingerstraat. Vanaf de zestiger jaren heeft de verdere dorpsuitbreiding plaatsgevonden van de wijken 't Heem-Noord. (Bestemmingsplan Ter Apel dorp, 2012). Aan de oostzijde van Ter Apel ontstond rond 1915 het tuindorp AGO-dorp, dat ten noorden van het voormalig fabrieksterrein ligt.

3.2.4 Landbouw

De landbouw is verreweg de grootste grondgebruiker in de Veenkoloniën en Westerwolde. De akkerbouw is, met bijna 80% van de oppervlakte, de meest voorkomende vorm van grondgebruik (Agenda voor de veenkoloniën, 2011). Het aantal landbouwbedrijven neemt in de Veenkoloniën en Westerwolde al een aantal jaren af, maar de hoeveelheid landbouwgrond blijft ongeveer gelijk. Hierdoor zijn de gemiddelde bedrijfsgroottes veel groter geworden. (Agenda voor de veenkoloniën, 2011). De laatste jaren zijn diverse landbouwgerelateerde initiatieven opgepakt. Voor een groot deel zijn deze initiatieven, opgezet om economie van de agrarische sector te versterken. Omdat schaalvergroting voorlopig de dominante trend zal zijn, worden thema's zoals diversificatie en biologische landbouw die besproken.

3.2.5 Archeologische kenmerken

Rondom het fabrieksterrein zijn een aantal monumenten die staan genoteerd in het rijksmonumentenregister. Monumenten die rondom het terrein liggen zijn:

- Klooster in Ter Apel
- Herenhuis in eclectische stijl met koetshuis, aan de schotslaan
- Een rentenierwoning in eclectische stijl, aan de Boslaan
- Rijks Hogere Burger school met conciërgewoning
- Redoute in Barnflair, ten zuiden van het terrein.
- Sluiswachterswoning in Munnekemoer, ten zuiden van het terrein

Andere waardevolle elementen in de omgeving zijn:

- Het Agodorp, een tuin dorp met negentig arbeiderswoningen voor arbeiders van de AGO-fabriek, 1915
- De leidijk, onderdeel van een oude verdedigingslinie.
- Ter Apeler sluis, een schutsluis, ruiten aa kanaal west, 1918
- Het 7^e verlaat, een schutssluis in Burgemeester beindsorp uit 1878
- 't Ossenschot, een duiker in de leidijk. Ten zuiden van het terrein, eind 19^e eeuw gebouwd.

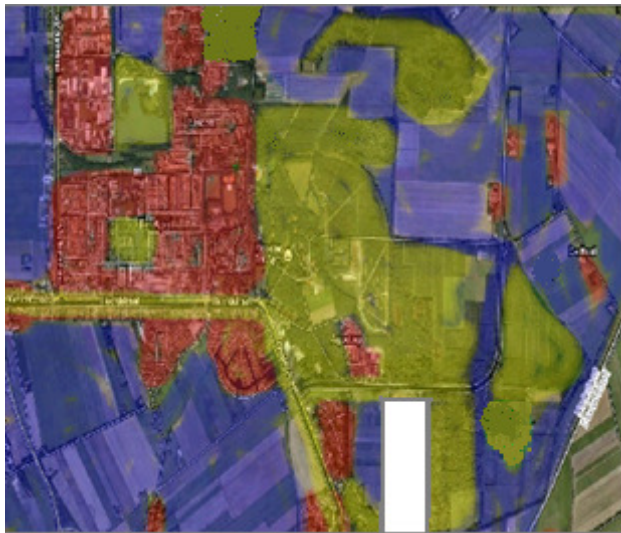
3.2.6 Recreatie/toerisme

Westerwolde trekt veel toeristen. Het kleinschalige landschap met slingerende beken maakt het geschikt voor toerisme en recreatie. De grenzende streek, de Veenkoloniën, trekt veel minder toeristen (Provincie Groningen, 2012). Uit de cijfers van het NBTC staan de Groningse Drentse en Friese zandgronden op de 3^e plek van binnenlandse vakantiebestemmingen (NBTC, 2010). Vakantiegangers in deze gebieden zijn hier voor rust en ontspanning waarbij het gezin belangrijk is (NBTC 2010). Recreatievoorzieningen rondom het terrein zijn: Het klooster met bossen, fiets en wandelpaden, recreatievaarroute, jachthaven, cultuurhistorische bezienswaardigheden, Wondere wereld (attractiepark), campingvoorzieningen en vesting Bourtange. De vaarrecreatie zal de komende jaren versterkt worden door de nieuwe vaarverbinding die afgelopen jaar is aangelegd.

3.3 Patronen

3.3.1 Grondgebruik

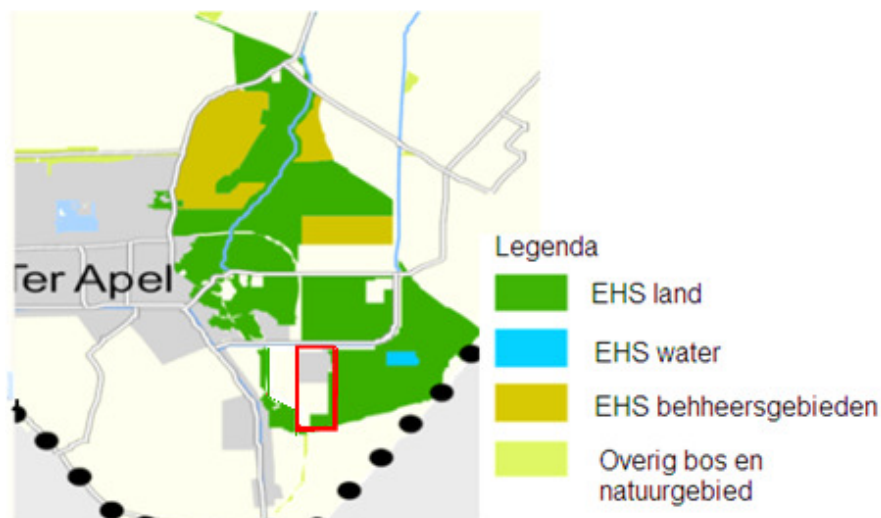
Dit kaartje laat zien dat het terrein midden in een omgeving met veel groen, bos, water en landbouw ligt.



Deze kaart geeft een overzicht van functies in het gebied. Geel is voor water, groen en bos. Blauw geeft landbouwgebieden weer. Rood geeft gebieden met bebouwing aan. Het terrein is zoals te zien is omringd door groen. Witte vlak is het plangebied.

3.3.2 Ecologische Hoofdstructuur

Het terrein is aan alle kanten omsloten door EHS. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden. Er zal gekozen moeten worden voor een functie die past en geen negatieve invloed heeft op de natuur die er aanwezig is.

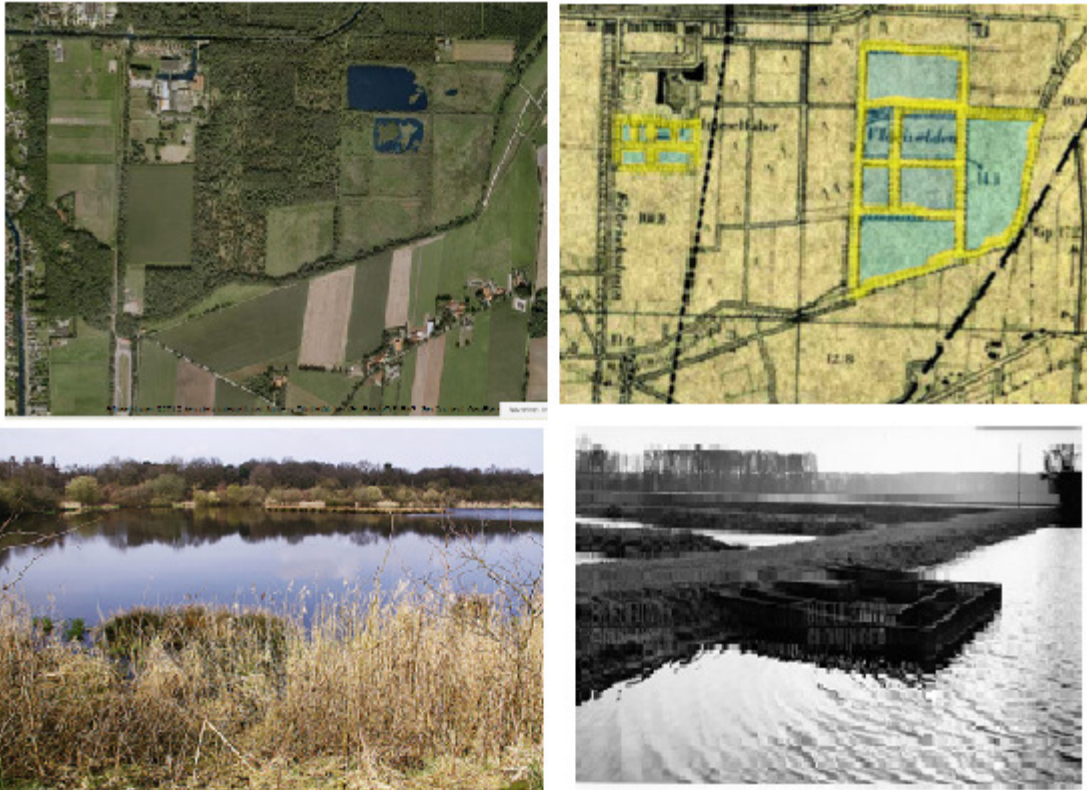


plangebied aan. (bron: Provincie Groningen, 2012)

EHS, De rode lijn geeft het

3.3.3 Vloevelden

In Ter Apel liggen voormalige omdijkte vloevelden waar de aardappelindustrie proceswater loosde. Dit water was rijk aan eiwitten, wat rotting veroorzaakte. Zodra het water was weggelopen kwam een vruchtbare grond beschikbaar voor snel groeiende gewassen zoals aardappels. Deze vloevelden staan nu permanent onder water en zijn het vogelrijke natuurgebieden (Tamis, 2006). Bij het fabrieksterrein liggen ook vloevelden. Deze zijn geschikt om ook om te vormen naar natuurgebied.



Links onder: voormalig vloevelden die nu natuurgebied zijn (2011) Rechtsboven plattegrond rond 1920, vloevelden zijn aangegeven. Rechtsonder: vloevelden bij aardappelmeelfabriek (1980) (bron: beeldbank Groningen)

3.4 Structuren

3.4.1 Beken en kanalen

Westerwolde wordt doorsneden door een aantal riviertjes en kanalen die min of meer van zuid naar noord lopen. De riviertjes wateren af naar de Dollard. Rond de jaren zeventig, tijdens de ruilverkaveling van de landbouwgronden, werden beken rechtgetrokken. Dit werd gedaan, omdat in natte perioden er voor de landbouw snellere afvoer nodig was voor overtollig water. Tegenwoordig dient waterbeheer ook voor natuur en landschap. Ingrepen van de jaren 70 worden weer ongedaan gemaakt en wateren krijgen weer een natuurlijk verloop (Tamis 2006). Westerwolde is rond 1920 gekanaliseerd, en heeft een uitgebreid kanalenstelsel

3.4.1.1 Ruiten Aa beek

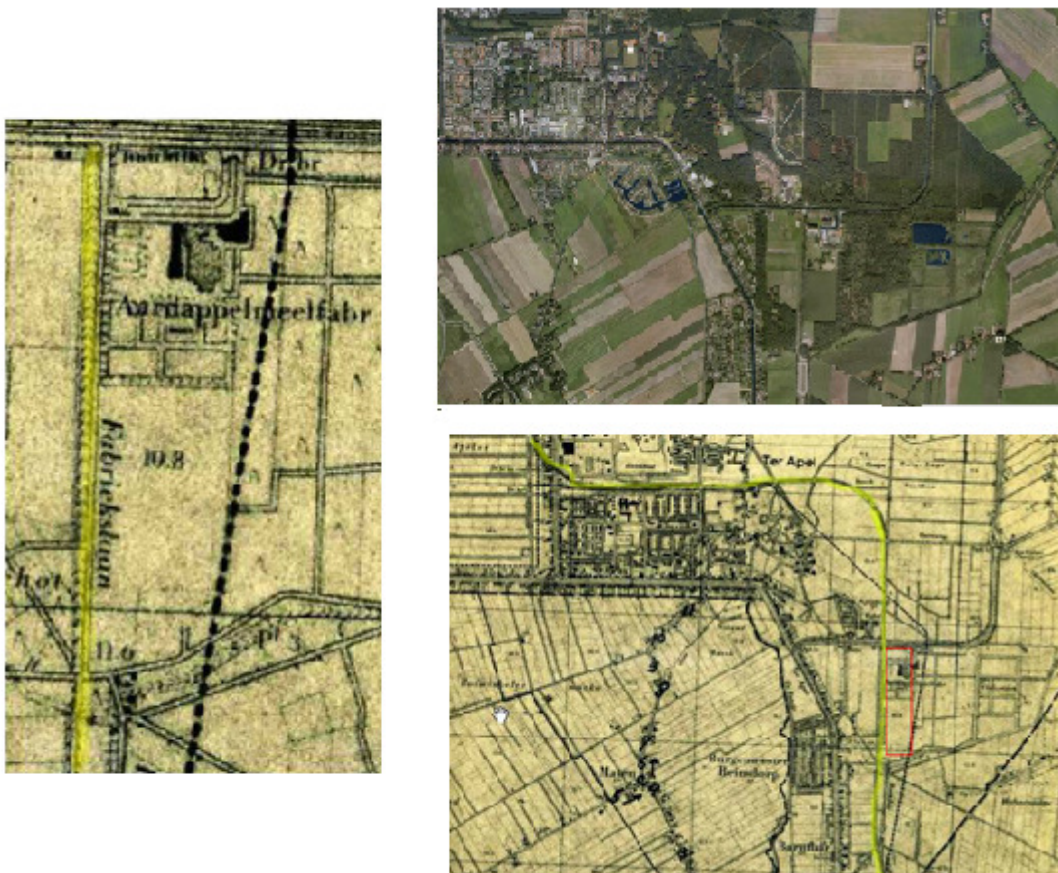
De Ruiten Aa is beeldbepalend voor het Westerwolde en wordt nu, ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur overal in oude staat teruggebracht (Dienst landelijk gebied Groningen, 2002). Delen van de beek zijn gekanaliseerd

3.4.2 Ruiten Aa Kanaal

Dit kanaal loopt ten oosten van het riviertje de Ruiten Aa van het Stadskanaal naar Ter Apel naar het noorden langs Sellingen. Tussen erica en ter apel wordt een vaarroute aangelegd. Het ruiten aa en de runde worden aan elkaar gekoppeld en kanalen worden hersteld Deze route loopt voor het terrein. De vaarrecreatie zal hierdoor flink toenemen de komende jaren. Waardevolle historische elementen in en aan het kanaal, zoals bruggen, sluizen en bepaalde gebouwen en bouwwerken, worden hersteld en in stand gehouden als levend cultuurhistorisch watererfgoed. Het gehele traject is ca. 23 km. lang. (Hunze en Aa)

3.4.3 Spoordijk

De spoordijk die aan de westkant langs het terrein loopt, is nooit als spoor in gebruik geweest. In 1914 is deze spoordijk aangelegd om een spoorverbinding van Stadskanaal via Ter Apel naar Duitsland te realiseren. De treinen hebben wel van Stadskanaal tot Ter Apel gereden, maar aan de Duitse kant is de spoorweg er nooit gekomen. De spoorlijn liep midden door het huidige dorp Ter Apel (zie figuur) en liep met een boog om het kloostercomplex heen en daarna zuidwaarts richting Barnflair. Het oude tracé van de spoorlijn en het spooreplacement is nog steeds zichtbaar als groenstrook en spoordijk.



Figuur 1 spoordijk rond 1920 (bron beeldbank) op de luchtfoto van 2011 is de structuur van het voormalig spoor nog steeds te zien.

3.4.4 Verdedigingswerken

Tussen de Ruiten Aa en de landsgrens liggen voormalige leidijken. De dijk is onderdeel geweest van de eerste verdedigingslinie tussen Munnekemoer en Bourtange. Deze leidijken werden rond 1680 gebouwd om het moeras van Ter Apel tot Bourtange goed nat te houden en moesten het afstromende moeraswater tegenhouden. Op deze manier vormden ze een natuurlijke barrière tegen indringers. Een andere functie van de dijken was een verbindingsroute tussen de verdedigingswerken. Deze dijken bleven tot 1850 functie behouden. Daarna werd het veen ontwaterd en ontgonnen, waardoor de dijken in verval kwamen. Onder het terrein van de voormalige aardappelmeelfabriek bevinden zich resten van één van deze dijken. Er zijn initiatieven van de provincie om deze te herstellen en er zijn al informatieborden langs de verdedigingslinie geplaatst.

In Barnflair een dorpje ten zuiden van het terrein bevindt zich restanten van een in 1798 aangelegde redoute, Deze zeshoekige redoute behoorde tot de eerste linie van de Eems (monumentenregister, 2012).



Figuur 2 gele lijn geeft de lijdiijk weer

3.4.5 Wegen en wandel- en fietsroutes

Kenmerkend voor het gebied rondom het terrein zijn de vele wandelroutes en fietsroutes. Zo loopt bijvoorbeeld het Noaberpad vlak langs het terrein. Op internet zijn veel verslagen te lezen over wandelingen in de bossen en over de dijk. Ook bestaat er een website met de wandelroutes in westerwolde en staan er routes door dit gebied in wandelboekjes.



Figuur 3 wandelroutes (groen), fietsroutes (oranje), autowegen (geel)

3.5 Het Fabrieksterrein

De fabriek dat “Ter Apel en Omstreken” heette is in 1916 gevestigd aan het Ruiten Aa-kanaal. Het is de laatste coöperatieve aardappelmeelfabriek die in deze streek is gebouwd. De productie werd beëindigd in 1981. Sindsdien vonden diverse bedrijven onderdak in het gebouw (groningengids). In 2008 heeft het in de brand gestaan waardoor veel van de gebouwen zijn aangetast (DVHN,2008). Het terrein is afgesloten met een hek, met een bordje waarop staat. ‘Geen toegang voor onbevoegden’ Het lijkt alsof er nu geen bedrijfsactiviteit plaatsvindt op het terrein. Het ketelhuis met schoorsteen en een fabriekshal dateren nog uit de bouwtijd. Het kantoorgebouw, dat aan de ingang staat is een karakteristiek bakstenen gebouw met schilddak. Voor de ingang van de fabriek staat een rijtje vrijstaande arbeidershuisjes, waarvan de meeste zijn verbouwd. De pijp kun je vanaf veel plekken in de omgeving zien. In het huidige bestemmingsplan wordt het terrein aangegeven met de bestemming bedrijventerrein. Er zijn geen plannen bekend voor dit terrein.



4 SWOT-Analyse

In het vorige Hoofdstuk is het gebied geanalyseerd en zijn verschillende structuren en patronen omschreven. Voordat de visie is opgezet is er eerst een SWOT analyse gemaakt. Met een SWOT analyse worden de belangrijkste sterktes, zwakheden, kansen en bedreigingen van het gebied omschreven. Deze analyse geeft een beeld van wat belangrijke punten zijn die mee moeten worden genomen in de visie.

4.1 Sterktes

- In een groene, bosrijke omgeving.
- Rust en stilte
- Veel toeristen en recreanten varen, fietsen, wandelen rondom het terrein.
- Veel recreatievoorzieningen en bezienswaardigheden
- Kleinschalig open karakter die kenmerkend is voor Westerwolde.
- Historische karakteristieken/ structuren: leidijk, spoordijk waterlopen en een oud fabriekspand
- Schoorsteen als herkenningspunt in de omgeving



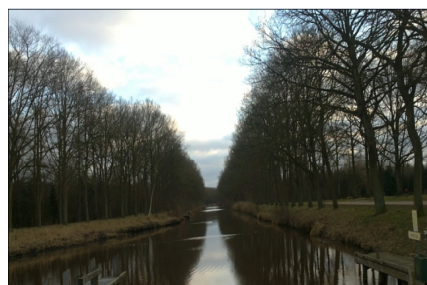
wandelen over de leidijk



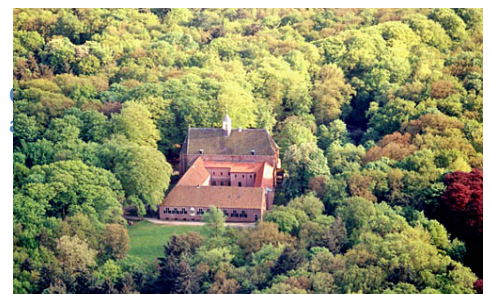
spoordijk met pijp op de achtergrond



brug bij burgermeester beinsdorp



ruiten aa kanaal



klooster

4.2 Zwaktes

- **Gebouw is in slechte staat.**
- **Terrein heeft door her rommelige karakter een slechte invloed op de omgeving**
- **Bereikbaarheid met het openbaar vervoer.**
- **Verpaupering van het terrein**
- **Kwetsbaarheid natuur.**
- **Leefbaarheid staat onder druk.**



Rommel op het terrein

4.3 Bedreigingen

- **Lawaai. Verstoring van de rust en slechte invloed op fauna**
- **Krimp en vergrijzing in het gebied: Afname kwaliteit leefomgeving.**
- **Recreanten en toeristen: aantasting bos, natuur, rust**
- **Onvoorziene kosten: Het opknappen van het terrein kan veel onvoorziene kosten met zich meebrengen**
- **Aantrekkelijkheid andere gebieden in Nederland: afname recreanten naar Ter Apel**

Nieuwbouw of sloop, hierdoor veranderd historische karakter gebied, en het is minder duurzaam

4.1 Kansen

- **Aanlegplaats voor boten bij het terrein**
- **Horeca voorzieningen**
- **Hergebruik van gebouwen**
- **Aansluiting op project grensland vestinglandland.**
- **Aansluiting op verhaal historische vaarroute**
- **Levendig recreatiegebied**
- **Rustig natuurgebied**
- **Ter Apel als aantrekkelijke vakantiebestemming**

5 Visie

Nu het gebied geanalyseerd is en ontstaat er langzaam een beeld van mogelijkheden voor het gebied. De visie wordt aan de hand van drie thema's omschreven. De visie zal onderbouwd worden met punten die naar voren kwamen in het theoretisch kader. De visie is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De visie geeft aan wat wordt er toegestaan? Wat wordt er niet toegestaan?. De visie zal worden omgevormd naar beschermingsregels en plankaart die de verschillende opties/ontwikkelingen uit deze visie toelaat.

5.1 De Hoofdthema's

De visie wordt aan de hand van drie hoofdthema's toegelicht. Binnen deze hoofdthema's wordt er een link gelegd met het theoretisch kader. De drie thema's zijn: cultuurhistorie, herbestemmen, toerisme & recreatie. Een belangrijke boodschap van het theoretisch kader is dat denken in blauwdrukplannen niet gewenst is. Gebruiken wat er al is, ontwikkelingen laten groeien, tijdelijke functies de ruimte geven zijn de adviezen van tegenwoordig. Het thema cultuurhistorie zal veel regels met zich mee brengen uitgewerkt naar bestemmingsregels. Het thema herbestemmen kent veel vrijheid om zoveel mogelijk ontwikkelingen mogelijk te maken, en er dus in te slagen het terrein, te herbestemmen. Het thema toerisme en recreatie wordt door de thema's herbestemmen en cultuurhistorie versterkt. Voor toerisme is een aantrekkelijke omgeving nodig, die beschermd moet worden om bepaalde waarden te behouden anderzijds is er veel vrijheid nodig om initiatiefnemers vrijheid te geven om voorzieningen die gewenst zijn voor toerisme en recreatie te kunnen ontwikkelen.

5.1.1 Cultuurhistorie

Er is de laatste jaren een groeiende waardering voor industrieel erfgoed. De belevingswaarde wordt meer gewaardeerd als drager van identiteit (Harmsen, 2008). De vele monumenten rondom het gebied en de oude structuren zoals dijken en wateren zijn redenen dat er is gekozen voor een visie die ingaat op behouden van cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Westerwolde is in 1999 in de nota belvedere al omschreven als Belvedere gebied. Belvedere was een nota die pleitte voor "*Behoud door Ontwikkeling*". Uitgangspunt van Nota Belvedere was dat de cultuurhistorie in de leefomgeving kwaliteit en betekenis kan toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Belvedere,1999). In de nota Belvedere wordt cultuurhistorie als volgt omschreven: " Sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling." Cultuurhistorie omvat dus zowel het archeologisch, historisch-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed." (Belvedere,1999). De afweging van belangen draait niet alleen om het behoud of verlies van objecten, maar ook om de cultuurhistorische structuur van een locatie Er was aan de hand van oude kaarten goed te zien dat veel structuren in het gebied er al jaren liggen. Deze structuren geven karakter en identiteit aan een gebied en hebben een cultuurhistorische waarde.

5.1.2 Herbestemmen

De huidige bestemming van het terrein is bedrijventerrein. Herbestemmen is vaak niet aantrekkelijk doordat de duur van de benodigde procedures voor het veranderen van het bestemmingsplan een obstakel vormt. Het wijzigen van een bestemmingsplan inclusief bezwaarprocedures kan wel twee

jaar duren. Door de regels zo soepel mogelijk te maken zijn er veel mogelijkheden voor herbestemmen. Dit zou verschillende partijen aan kunnen trekken. Deze flexibiliteit kan ontstaan door het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid Omdat de bestemming waarschijnlijk niet meteen zal veranderen in een andere bestemming is het ook verstandig om in de toelichting van het bestemmingsplan veel aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor herbestemming en voor de mogelijkheid van tijdelijke functies. Creatieve bedrijvigheid kan bijvoorbeeld gestimuleerd worden door tijdelijke huisvesting goedkoop aan te bieden. Dit kan zorgen voor een nieuwe impuls en zorgt voor een beter vestigingsklimaat. De belevingswaarde wordt steeds meer commercieel gewaardeerd als drager van identiteit (Harmsen 2008). Industrieel erfgoed is hierdoor interessant voor herontwikkeling.

5.1.3 Toerisme & Recreatie

Het vele groene wandelroutes en de vaarroute die langs het terrein loopt, zijn eigenschappen die hebben bijgedragen voor de keuze van de visie gericht op het versterken van recreatie en toerisme. Deze visie kan een positieve invloed op de economie van het gebied hebben. Daarnaast versterken de cultuurhistorische elementen de aantrekkelijkheid van het gebied voor toeristen en recreanten. Voor toeristische ontwikkeling is landschap met een eigen identiteit erg belangrijk. Door schaalvergroting in het platteland combineren steeds meer boeren hun werk met het opzetten van een bed and breakfast, kleine camping of zorgboerderij. Deze nevenfuncties kunnen de vitaliteit en de leefbaarheid van het platteland te versterken (Harmsen, 2008). Uiteindelijk kan er sprake zijn van een spanningsveld tussen economisch ontwikkelen of het behouden van cultuurhistorie, natuur of rust. Hier zullen de afwegingen gemaakt moeten worden. Deze visie vindt aansluiting op het beleid van de provincie dat ook gericht op versterken van toerisme en recreatie in Westervolde. Voor een visie gericht op ontwikkelen is een meer globaal bestemmingsplan gewenst.

5.2 De Visie, uitgewerkt

In dit paragraaf zal de visie uitgewerkt worden in een mogelijk toekomstbeeld. Door de thema's uit te werken in specifieke plannen kunnen deze ideeën open blijven en dit kan zorgen voor inspiratie. Door de uitwerking ontstaat een beter inzicht in mogelijke ontwikkelingen en dat het dus erg belangrijk is de ruimte voor ontwikkelingen te houden in een bestemmingsplan. Naast de gewenste ruimte voor ontwikkelingen geeft het ook inzicht in welke structuren juist beschermd moeten worden. Deze waarden zitten veel ontwikkelingen niet in de weg omdat ze er al jaren liggen, en deze geven het gebied een identiteit. Een structuurvisie helpt bij het informeren van eigenaren, projectontwikkelaars en laat zien dat er een goed klimaat is en dat er mogelijkheden zijn voor herbestemmen (Harmsen, 2008)

5.2.1 Wandelroute

Door een brug aan te leggen over het Ruiten a kanaal, op de plek van de spoordijk kan het wandelroutenetwerk worden uitgebreid. Dit zorgt voor een verbinding tussen twee aantrekkelijke wandelgebieden, namelijk de bossen rond het klooster en het bos naast het terrein met de leidijk. Momenteel staan er nog hekken voor de laan over de spoordijk, deze moeten weggehaald worden. Daarnaast zijn er bestaande initiatieven om een wandelroute te vormen over de hele verdigingslinie, de leidijk (Provincie Groningen, 2011). De route kan ook worden aangesloten op het Noaberpad, die vlak langs het terrein loopt. De bomen op de spoorlaan staan in de vorm van een mooie laanbeplanting die kenmerkend is voor de streek westervolde (Provincie Groningen, 2011). Deze

bomenlaan zal daarom beschermd worden in het bestemmingsplan. De structuur van de dijk moet ook behouden blijven. Het is van belang dat er niet gebouwd wordt op dijken, en dat dijken goed worden onderhouden.

5.2.2 Varen

Bij de fabriek kan een afslag worden gecreëerd. Deze afslag bestond toen de fabriek nog in functie was wel. Hierlangs werden aardappelen aangevoerd via schepen. Een verbinding met het terrein maakt het terrein aantrekkelijk om een recreatieve functie te geven omdat bootjes dan het terrein op kunnen varen. Er moet een mogelijkheid worden gecreëerd om te kunnen aanmeren en aan wal te kunnen komen. Er is wel een brug nodig om de ruiten Aa kanaal-zuid bereikbaar te houden. Door deze afslag kan het terrein aansluiting vinden op de recreatieve vaarroute die de 'veenvaart' wordt genoemd



Fabrieksterrein (1945) (bron: beeldbank groningen)



Herstellen van een waterverbinding.

5.2.3 De gebouwen

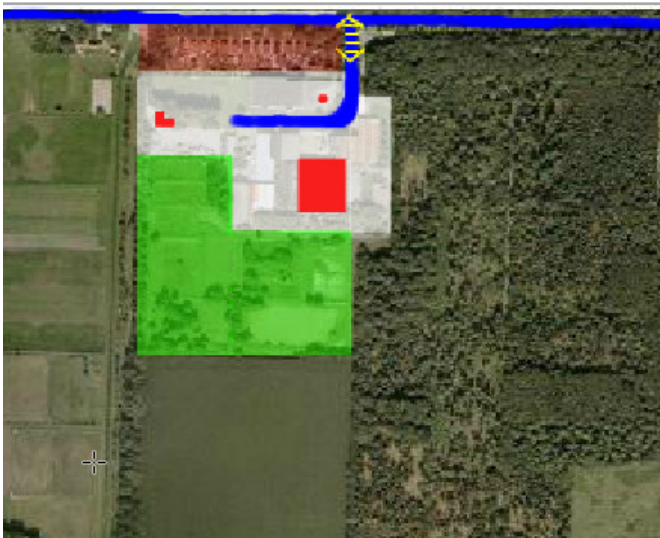
Omdat er een vaarroute en een wandelroute langs het terrein lopen is het van belang dat het terrein er aantrekkelijker uit gaat zien. Op dit moment is het een storend terrein in een gebied dat juist aantrekkelijk is om te wandelen en recreëren. De hekken moeten worden weggehaald en er moet worden opgeruimd. De gebouwen, die erg slechte staat verkeren, moeten worden gesloopt. Het meest karakteristieke gebouw en de pijp kunnen blijven staan. Het terrein zou een functie moeten krijgen dat aantrekkelijk is om langs te varen of om te stoppen tijdens een vaartocht of wandeling. Horeca of recreatiefuncties zijn daarom erg geschikt. Aan beide gebouwen die blijven staan, moet nog veel gedaan worden. Een subsidie kan helpen om herbestemming mogelijk te maken. Er wordt hier gedacht aan een functie die het toerisme zal versterken. De vaarroute is sinds kort uitgebreid en wordt veel gepromoot door de provincie en gemeente. Het rijtje arbeiderswoningen kan in zijn huidige staat blijven. Wel is het van belang dat de stedenbouwkundige kenmerken van deze arbeiderswoningen, behouden blijven. Een grote uitbouw of aanbouw is daarom niet gewenst bij deze woningen. Meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bed and breakfast aan huis kunnen worden geregeld door een aantal regels weg te halen uit het bestemmingsplan. Mochten er na 5 jaar geen initiatiefnemers zijn dan zal het terrein gesloopt moeten worden. Dan zal de functie agrarisch of natuur een geschikte functie voor dit gebied zijn. De verandering die het meest van belang is, is dat de functie bedrijventerrein dat in het huidig bestemmingsplan staat, veranderd in een functie die past op deze locatie. Om zoveel mogelijk initiatiefnemers te trekken en ervoor te zorgen dat er zo snel mogelijk verandering plaats vindt, is er een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt het terrein anders te bestemmen via een makkelijke procedure.



De rode gebouwen zijn het kantoor, de pijp en een fabrieksgebouw.
Deze zijn het meest geschikt voor herbestemmen

5.2.4 Vloevelden

Achter de fabriek liggen de vloevelden. Deze locatie moet zijn open karakter behouden. Hier zijn nog veel dijken van deze vloevelden te herkennen. Vanaf de dijk is er een mooi uitzicht. En deze besloten open ruimte is kenmerkend voor het Westerwolde. Vloevelden zijn geschikt voor natuurontwikkeling. Ten Oosten van het terrein zijn ook vloevelden te vinden, die nu als natuurgebied dienen. Belangrijk is dat de begroeiing laag blijft om het uitzicht te behouden. En de kleinschalige openheid waar Westerwolde bekend om is in stand te houden (Provincie, Groningen). Ten zuiden van de vloevelden is er nog ruimte voor landbouwgrond. Dit gebied kan ook omgezet worden naar natuur.



Het groene vlak geeft een mogelijkheid voor natuurontwikkeling aan.



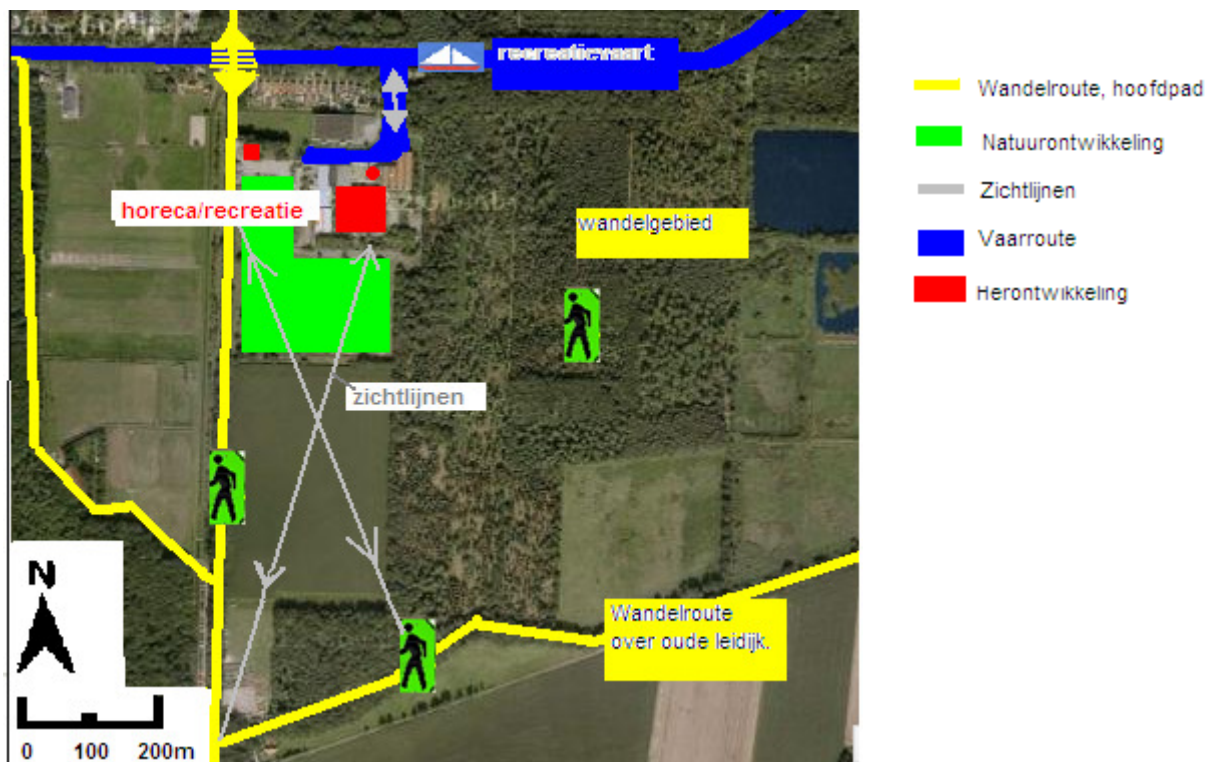
De vloeivelden van ter apel die zijn omgevormt tot natuurgebied.

Met de leidijk en de spoordijk loopt een ehs strook. Deze zal worden versterkt. Door bos uit te breiden. En deze verbinding een waarde mee te geven.

5.2.5 Wandelroutes

In de directe omgeving en langs het terrein lopen veel wandelroutes. In het bos zijn wandelpaden en over de dijk is een wandelpad. Door over de spoordijk een wandelroute aan te leggen, samen met een brug over het ruiten aa kanaal, kan het wandelgebied rondom het klooster verbonden worden met het wandelgebied ten zuiden van het ruiten aa kanaal (zie visiekaart) Op deze manier ontwikkeld het gebied zich tot één groot recreatiegebied. Ook bij deze wandelroute is een functie zoals een horecagelegenheid een functie die gewenst is voor het voormalig fabrieksterrein.

5.3 Visiekaart.



6 Juridische Aspecten

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen kort toegelicht die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In de planvoorschriften zijn de bestemmingen verder uitgewerkt. Voor het opstellen van de planregels is gebruik gemaakt van het standaard SVBP2008 (geonovum, 2008). Uitgangspunten uit de visie zijn vertaald naar het regels voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gericht op het behouden van waardevolle elementen en structuren. Daarnaast zijn er flexibiliteitinstrumenten zoals wijzigingsbevoegdheden toegevoegd om de uitgangspunten van de thema's herbestemmen en toerisme & recreatie mogelijk te maken. Veel gebieden hebben een vergelijkbare bestemming als het vorige bestemmingsplan.

Agrarisch

Het gebied ten zuiden van het terrein is een stuk land dat voor landbouw wordt gebruikt. Deze functie kan behouden blijven. Het agrarisch gebied heeft een open karakter. Door nadere eisen te stellen wordt voorkomen dat het terrein gebruikt wordt voor doeleinden die niet passen in het landschap. Het gebied kan ook gebruikt worden voor natuurontwikkeling. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid die geeft de mogelijkheid het terrein te veranderen in de bestemming natuur.

Bos

Het bos dat grenst aan het fabrieksterrein blijft de bestemming bos behouden. Dit gebied wordt veel gebruikt voor recreatie. Er mag hier niet gebouwd worden

Gemengd

Het oude fabrieksterrein heeft de bestemming gemengd. Er wordt nog gezocht naar een geschikte functie voor deze plek. Er is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd zodat initiatieven om de fabrieksgebouwen te herbestemmen snel doorgevoerd kunnen worden. Het terrein heeft de bestemming gemengd met de bestemming horeca en recreatie.

Water

Het ruiten Aa kanaal en het water bij het fabrieksterrein hebben de bestemming water. Doormiddel van een ontheffing is er de mogelijk een brug te bouwen.

Wonen

In het bestemmingsplan staan dertien kavels met woningen. Dit zijn woningen allemaal van hetzelfde type. Er zijn regels opgenomen zodat het karakteristiek van de vroegere arbeiderswoningen behouden blijft. Ook zijn er meer mogelijkheden om aan huis te werken en mogelijkheden om bed and breakfast op te zetten. Veel regels uit het oude bestemmingsplan zijn daarom weggelaten.

Verkeer

In het bestemmingsplan komt maar één weg voor auto's voor. Dat is het Ruiten Aa kanaal zuid. Hier zijn geen specifieke regels voor opgezet.

Waarde cultuurhistorisch

Het binnen het plangebied gelegen gedeelte van de oude verdedigingslinie heeft, gezien de cultuurhistorische waarde van deze dijk, de dubbelbestemming “Cultuurhistorisch waarde” gekregen. Binnen deze bestemming zijn de werken en werkzaamheden waarmee en waarbij mogelijk schade zou kunnen worden toegebracht aan de cultuurhistorische waarden, aanlegvergunningplichtig gemaakt. Het betreft dan het ophogen en afgraven van gronden, het veranderen van het profiel van de dijk en het aanbrengen van beplanting. De oude spoordijk heeft ook deze dubbelbestemming. Dit is een oude bomenrij op een spoordijk. Deze structuur ligt er al vele jaren en kan goed dienen als wandelpad.

7 Uitvoerbaarheid

De Uitvoerbaarheid van het plan is een verplicht onderdeel in het bestemmingsplan. De visie van waaruit het bestemmingsplan is opgezet draagt bij aan een versterking van de recreatieve voorzieningen en toerisme. Dit kan zorgen voor positieve economische ontwikkelingen in het gebied. De visie van deze thesis sluit aan op de visie van de Provincie Groningen. De provincie Groningen heeft ook punten vergelijkbaar aan deze visie die ingaan op het ontwikkelen van wandelpaden. Ook is er een programma dat een wandelroute over de verdedigingslinie ontwikkeld. Voor deze initiatieven zoals versterken wandelpaden, behoud natuur en voor herbestemmen zijn subsidies beschikbaar (website provincie Groningen). De gebouwen kunnen hergebruikt worden.

DEEL III PLANVOORSCHRIFTEN

8 Inleidende Bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

plan

Het bestemmingsplan Aardappelmeelfabriek, ter Apel in de gemeente Vlagtwedde.

bestemmingsplan

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

aanduiding

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

aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

gebouw

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

hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Artikel 2 Wijze van meten

de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

9 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. cultuurgrond;

Met de daarbij behorende:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. paden en wegen;
- f. sloten beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.2 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en of overkappingen worden gebouwd.

- a. de hoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 10,00 m bedragen

3.3 Specifieke gebruiksregels

De met 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor:

- a. Het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten, anders dan in gebouwen;
- b. Het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen.

3.4 Aanlegvergunningen

3.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas al dan niet aanwezig als erfbeplanting, hegbeplanting of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, voorzover de Boswet en/of de gemeentelijke Kap- of Bomenverordening niet van toepassing is;
- b. het verwijderen en/of het aanleggen van een houtwal en/of houtsingel, voorzover de Boswet en/of de gemeentelijke Kap of Bomenverordening niet van toepassing is;

3.4.2. Het in lid 3.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' 'Agrarisch' wijzigen in 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling dan wel de aanleg van ecologische verbindingzones.

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 6 van toepassing.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. groenvoorzieningen;
waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
met de daarbij behorende:
- c. gebouwen
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van bomen, heesters en struiken, voorzover de Boswet en/of de gemeentelijke kap- of bomenverordening niet van toepassing is;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde de terreinontsluiting, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 5 Gemengd

5.1. Bestemmingsomschrijving

De met 'Gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor

- a. Recreatief gebruik;
 - b. Kleinschalige horeca;
 - c. Sportvoorzieningen;
 - d. Culturele voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- e. bebouwing
 - f. fiets- en voetpaden;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. groen- en speelvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' de bestemming gemengd te wijzigen in een bestemming Agrarisch, wonen, bos of natuur.

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 3,4,6, of 7 van toepassing

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden; met daaraan ondergeschikt:
- b. cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden:

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. graven en dempen van sloten en watergangen;
- c. het aanbrengen van drainage of wijzigingen van het greppelsysteem.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Voorwaarden

De in lid 6.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van het gebied.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

- d. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. tuinen en erven;
- f. kaden en oevers;
met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

7.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanaal
- b. kaden, d en oeverstroken;
- c. bruggen, dammen en duikers;
- d. recreatief gebruik van het water en de oevers;
- e. steigers en aanleg- en ligplaatsen voor boten;

met de daarbij behorende:

- f. bermen en beplanting;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bruggen, objecten voor waterwegaanduiding en geleiding bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
Het gebruik van gronden als permanente ligplaats voor vaartuigen en/of woonschepen

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. Woonhuizen al dan niet met ruimte voor:
 - b. een aan-huis-verbonden beroep;
 - c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - d. mantelzorg;
 - e. kamerverhuur/bed and breakfast;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- f. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd (inclusief bijbehorende bouwwerken), dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°;
- d. de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan:
3 m

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. De omgevingsvergunning voor het slopen wordt alleen verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 10 cultuurhistorische waarde

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

- a. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

10.3. Aanlegvergunning

10.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van de dijk;
- c. het aanbrengen van beplanting

10.3.2 Het in lid 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van kracht worden van dit plan.

10.3.3 De in lid 10.3.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk.

10 Overige Bepalingen

Artikel 9 Ontheffingen

Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn hiervoor enkele ontheffingen voor opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn ontheffingen opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden en antennemasten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In voorliggend bestemmingsplan zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen op te vangen.

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijke, anders dan in bouwwerken, met uitzondering van de bedrijfsgebonden stalling.
- g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de regels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b. het bepaalde in het plan voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan voor het overschrijden van de bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits: de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;

e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten ten behoeve van telecommunicatie tot een bouwhoogte van 40 m, mits wordt voorzien in een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

13.2 Voorwaarden

De onder 131 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. de verkeersveiligheid.

Artikel 14 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplanaanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Er kan eenmalig bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1, sub a met maximaal 10%.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

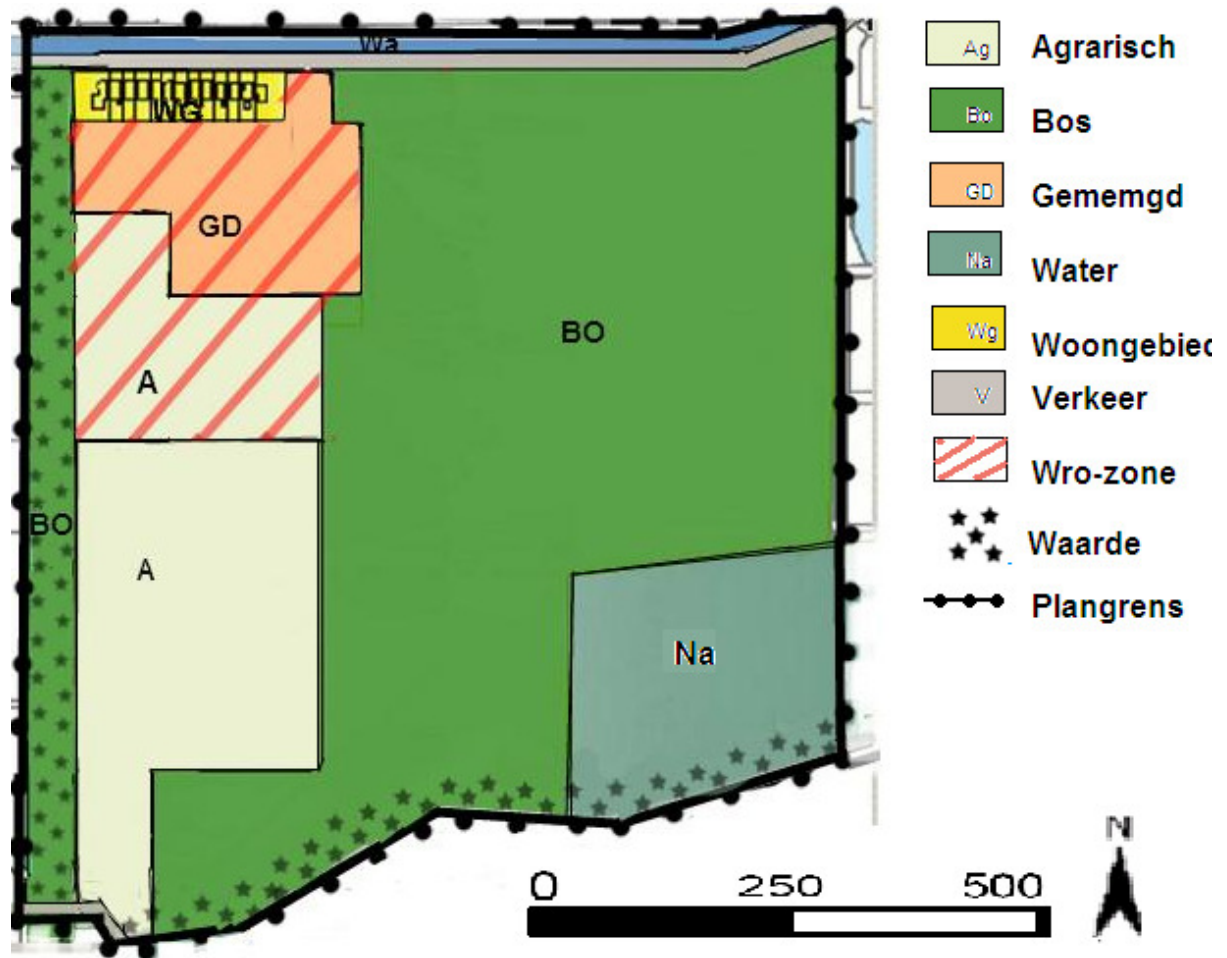
Lid 14.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ruiten aa kanaal zuid, voormalig aardappelmeelfabriek, ter apel.

DEEL IV PLANKAART



11 Conclusie/Discussie

De ruimte kan niet meer worden gezien als een afgesloten systeem dat gemaakt en geordend kan worden door blauwdrukplannen van de overheid. Hier moet men zich bewust van zijn bij het maken van een bestemmingsplan. Doordat de omgeving complex in elkaar zit en er meer partijen bij een proces betrokken zijn is voorspellen lastig. Door meer flexibiliteit aan een plan te geven kan verdere ontwikkeling van het gebied het minst worden belemmerd. Beleid moet meer gericht zijn op sociale processen en het betrekken van verschillende partijen en structuren en netwerken van en de omgeving zijn steeds belangrijker geworden. De nieuwe rol van de overheid is om hier sturing aan te geven.

Andere elementen die voor een vraag naar een flexibel plan zorgen zijn de economische toestand en de wens naar herbestemming. Door de economische crisis zijn overheden genoodzaakt meer aan private partijen over te laten. Ook de ontwikkelaars zijn door de economische toestand voorzichtiger bij het maken van plannen. Herbestemmen vraagt om meer flexibiliteit. Bij herbestemmen is het van belang ruimte te laten voor verschillende ontwikkelingen om de interesse van zoveel mogelijk projectontwikkelaars te aan te trekken.

Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen die juist vragen om een strenger beleid. De aarde raakt steeds meer volgebouwd, natuur verdwijnt, klimaat verandert en voorraden raken op. Als men natuur wil behouden zijn er strenge regels van belang voor het beschermen van natuur.

Een duurzame oplossing zoals herbestemmen vraagt om flexibiliteit en debescherming van natuur vraagt om duidelijke regels. Er is bij het opzetten van een bestemmingsplan vaak sprake van spanningsveld tussen elementen die beschermd moeten worden en ontwikkelingen die vrijheid nodig hebben. Dit geeft aan dat het belangrijk is een gebied goed te analyseren voordat er een bestemmingsplan wordt gemaakt, zodat er juiste keuzes worden gemaakt en er een bestemmingsplan kan worden opgezet met de juiste evenwicht tussen rechtszekerheid en flexibiliteit.

Door het voor het oude fabrieksterrein een bestemmingsplan op te zetten, ontstond er inzicht in de mogelijkheden voor flexibiliteit. Het terrein staat in een gebied dat er al jaren vergelijkbaar uitziet en waar weinig veranderingen plaats vinden. Kaarten van een paar jaar terug zijn vergelijkbaar aan de huidige toestand. Het planproces is minder complex en gewenste ontwikkelingen zijn hierdoor beter in te schatten, waardoor er in dit plan minder flexibiliteit noodzakelijk is.

De thema's herbestemmen en het ontwikkelen van toerisme en recreatie vragen om flexibiliteit. Om initiatiefnemers te vinden die het terrein een nieuw leven willen geven, is het nuttig om flexibiliteit toe te voegen aan het plan. Er moet ruimte zijn voor ideeën die een positieve bijdrage geven aan de recreatieve en toeristische ontwikkeling van het gebied.

Het plan voor het voormalig fabrieksterrein kent uiteindelijk kenmerken van rechtszekerheid en kenmerken van flexibiliteit. Wijzigingsbevoegdheden zorgen voor flexibiliteit en geven vrijheid voor toekomstige ontwikkelingen. Dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' is een voorbeeld van een bestemming met veel rechtszekerheid. Nadere eisen geven B&W de bevoegdheid om op een later tijdstip op bepaalde punten, zoals landschappelijke waarden, een nader voorschrift te stellen. Het uiteindelijke plan kan omschreven worden als een globaal bestemmingsplan zonder

uitwerkingsplicht. Oude structuren die al jaren bestaan en het gebied door karakteristieke waarden een identiteit geven, worden beschermt met het plan, en zijn als het ware het kader van het plan. Binnen dit kader, deze structuren is er veel vrijheid gelaten voor ontwikkelingen.

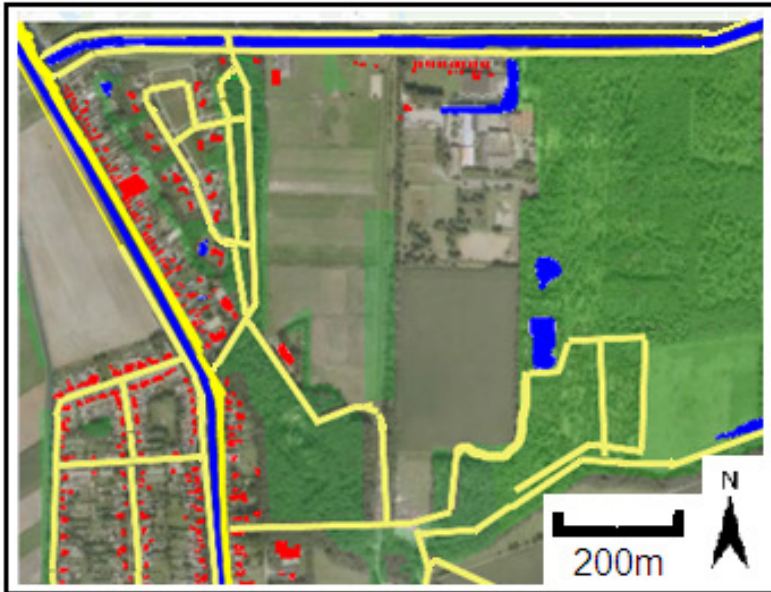
Hoewel de toelichting niet bindend is, is dit ook een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Door in de toelichting een uitgebreide visie uit te werken kan een gemeente sturing geven aan de toekomstige situatie van een gebied. De visie kan inspiratie geven aan initiatiefnemers en geeft aan wat de plannen van de gemeente zijn en waar dus mogelijkheden liggen en waar de gemeente ruimte voor geeft en in wil investeren.

Discussiepunten

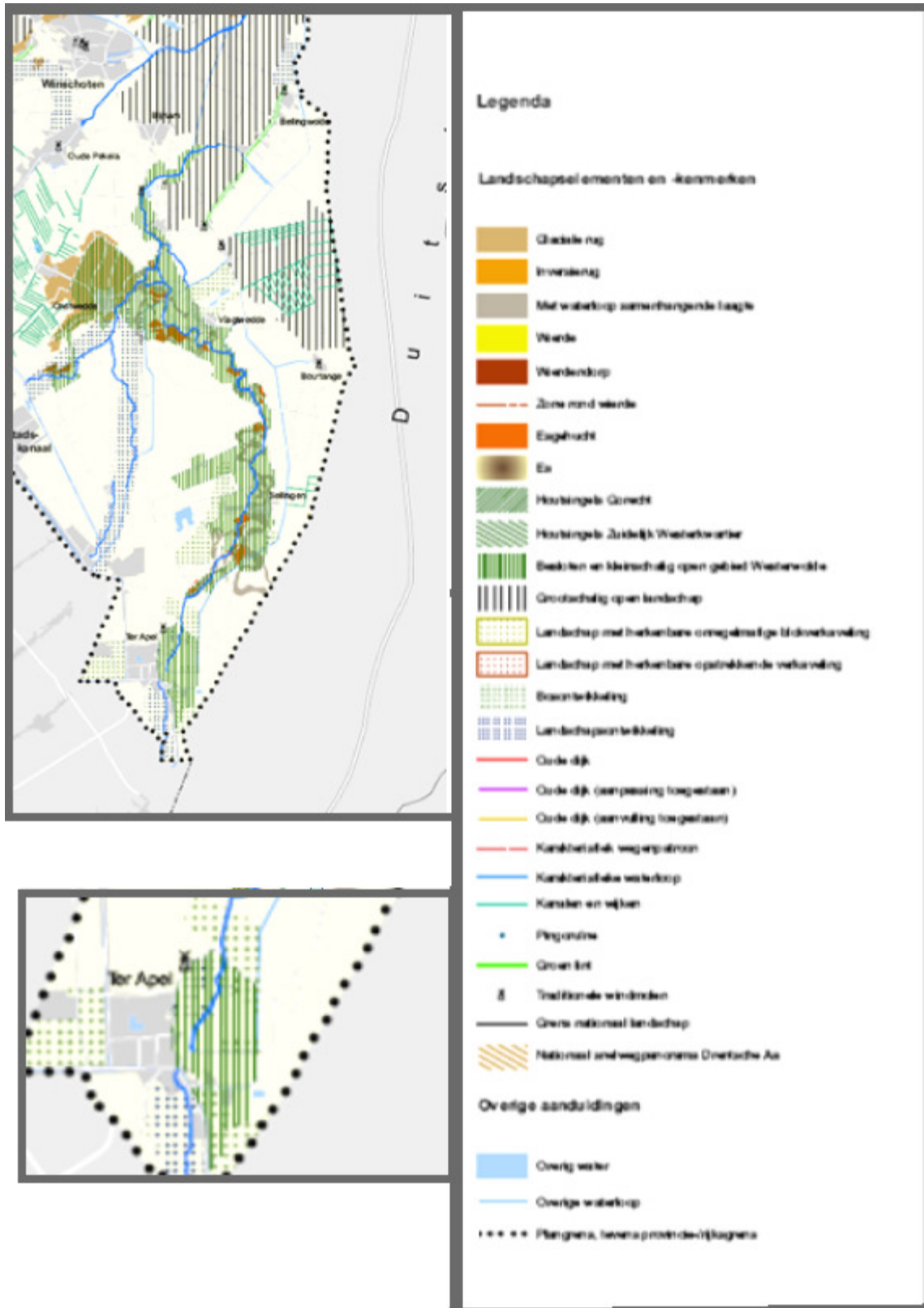
In het huidige planvormingsproces is het betrekken van verschillende partijen tijdens het gehele planproces een grotere rol gaan spelen. Hier is niet op ingegaan in deze thesis. Omdat dat dit niet mogelijk was, aangezien het hier niet om een werkelijk bestemmingsplan gaat. In de praktijk is het bij opzetten van bestemmingsplannen van belang dat vanaf het begin van het proces verschillende partijen bij het proces worden betrokken.

Een tweede discussiepunt is dat de wens naar type bestemmingsplannen verschilt met de tijd. Onderwerpen die nu belangrijk gevonden worden verschillen met die van de toekomst. Zo zorgen de economische omstandigheden van nu voor extra vraag naar flexibiliteit. Misschien zorgen andere omstandigheden van de toekomst er juist voor dat een wens ontstaat naar gedetailleerde plannen. Ook is de wens naar flexibiliteit erg afhankelijk van de kenmerken in het gebied. Het gaat bij het opzetten van een bestemmingsplan vaak om de juiste balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid, die een positieve invloed heeft op de leefkwaliteit van een gebied.

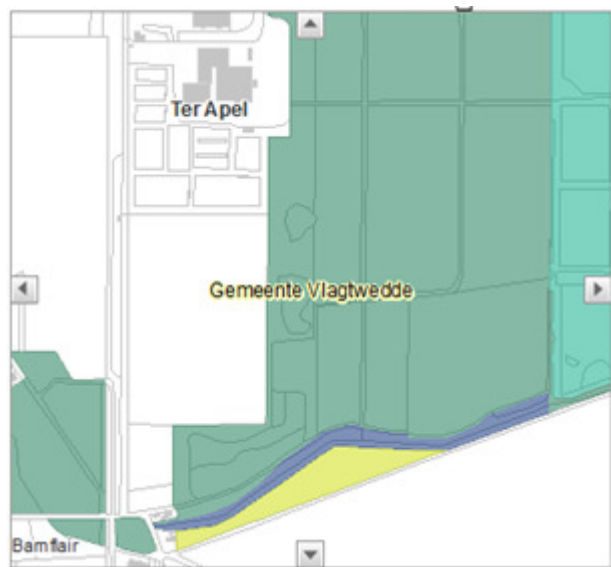
Bijlagen



Stedenbouwkundige structuur gebied.

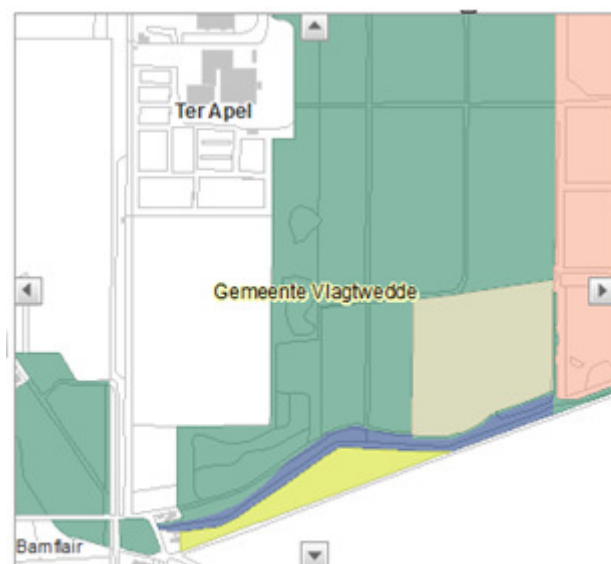


Bron LOP Groningen, 2011



beheerambitie

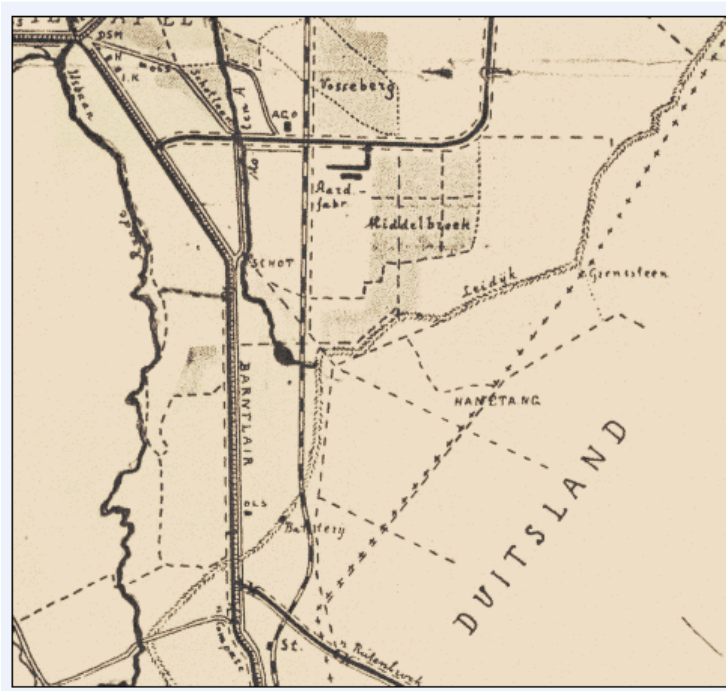
- Dennen-, eiken- en beukenbos
- Haagbeuken- en essenbos
- Kruiden- en faunarijk grasland
- Aardwerk en groeve



Beheertype

- Dennen-, eiken- en beukenbos
- Nog om te vormen
- Aardwerk en groeve
- Kruiden- en faunarijk grasland
- Ruigteveld

Beheerambitie Groningen



Figuur 4 kaart ter apel, bron beeldbank groningen, jaartal niet bekend

Referenties

- Alfasi, N. & Portugali, J (2007). Planning rules for a self-planned city. *Planning Theory*, 6(2)
- Agenda voor de Veenkoloniën, Reader hotspot veenkolonien, Maart 2011
- Belvédère(1999) Feddes, F. Nota Belvédère, VNG, Den Haag
- Bovens, M Herbestemmen is de manier om te scoren op de internationale ranglijst van beste vestigingsplaats, in opdracht van het H-team, Februari 2012
- Consortium HemTime, Eindpublicatie martconsultatie Hembrugterrein, 2009
- Cammen, H. van der & Klerk, L. de (2008) Ruimtelijke Ordening: van Grachtengordel tot Vinex-wijk. Houten: Het Spectrum
- Dagblad van het Noorden (DVHN), *Opslagloods in Ter Apel door brand verwoest*, 20 oktober 2008
- Doorn, van F.A. (2010) Pietermaat-Kros M.E., Wro en Wabo in een hand, instrumentarium en proces. Sdu uitgevers, Den Haag, 2010
- Dienst landelijk Gebied Groningen, Inrichtingsplan Ecologische Hoofdstructuur Westerwolde Thema natuur, september 2002
- Gils, van M. & Huys Het rijmen van complexiteit en sturing in de ruimtelijke planning, Rotterdam, 2005
- Gemeente Ter Apel. bestemmingsplan Ter apel dorp, gemeente vlagtwedde, 2012
- Harmsen, H. De Oude Kaart van Nederland: leegstand en herbestemming, Atelier Rijksbouwmeester den haag, 2008
- Haar ter, A. Flexibel ontwikkelen?! Planologische mogelijkheden voor bestemmingsplannen die meer ruimte laten om te kunnen anticiperen op marktontwikkelingen.
- Healey. P., Relational complexity and the imaginative power of strategic spatial planning, *European Planning Studies*, 14:4, 525-546, 2007
- Nederlandsbureau voor toerisme en congressen, kerncijfers editie 2010, toerisme en recreatie
- Provincie Groningen Provinciaal omgevingsplan 2009-2013, provincie Gronigen, 2009
- Roo, G. de & Voogd, H.(2007). Methodologie van Planning: over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving, Bussum: Countinho
- Stadig D., Erik Minderhoud E. Herbestemming, regelgeving en gemeente, 2010
- Stuurgroep Oost, Stuurgroep Agenda voor de Veenkoloniën. Landschapsontwikkelingsplan oldambt, veenkoloniën en westerwolde, 2006
- Bestemmingsplan Voormalig aardappelmeelfabriek Ter Apel

Tamis. F. Westerwolde, verkenning van een oud landschap in Oost-Groningen, Noordboek, 2006

Voogd H. & Woltjes J. (2010) Facetten van de planologie 2010. Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2010

Geraadpleegte websites

www.cultureelerfgoed.nl

www.bestemmingsplan.nl, voorbeelden van verschillende bestemmingsplannen bekijken.

www.beeldbankgroningen.nl, kaarten en afbeeldingen van Ter Apel

www.geoservices.provinciegroningen.nl Natuurbeheerplankaart

www.kich.nl kaart met monumenten

www.waterkaart.hunzeenaas.nl

