

B i j l a g e n

Bijlage 1 Overzicht en motivatie initiatief nieuwbouwplan perceel Balloo 94-96

Bijlage 2 Overzicht karakteristieke gebouwen en motivatie

Bijlage 3 Beleidsdocumenten

Bijlage 4 Kaarten Groenstructuurplan

Bijlage 5 Lijsten beschermwaardige houtopstanden

Bijlage 6 Bedrijvenlijst

Bijlage 7 Overlegreacties

Bijlage 1

Overzicht en motivatie initiatief nieuwbouwplan perceel

Baloo 94 - 96

Balloo 94

Het voormalige hoveniersbedrijf Balloo 94 is nu de 'woon-werk-leefplaats' De Buurderij voor autistische jongeren/jongvolwassenen van 16 tot 35 jaar. In 2010 is ontheffing en bouwvergunning verleend voor:

- 6 woonunits en een gemeenschappelijke ruimte voor autistische jongeren in bestaande bebouwing
- kleinschalige daghoreca-uitspanning met terras in de bestaande winkelruimte.

Daarnaast waren de volgende verzochte zaken in overeenstemming met het bestemmingsplan en/of bestaand:

- bestaande woning
- winkel met biologische producten
- kinderboerderij met 10 geiten en kleinvee (excl. bebouwing)
- wandelpad over het erf
- kas en moestuin.

Middels dit bestemmingsplan wordt beoogd eveneens de volgende zaken planologisch mogelijk te maken:

- een paarden- en kleindierenstal + machineberging van 430 m² en aansluitend een educatieve ruimte/dagbestedingsruimte van 200 m²
- een paardrijdbak van 20x40 = 800 m²
- 6 logeershuisjes van elk 30 m²
- 50 m² logiesgebouw voor personeel.

Zorg is één van de economische pijlers van de gemeente. De gemeente heeft in haar economisch beleid aangegeven als uitgangspunt 'ja mits' te hanteren voor de economische pijlers. Daarbij geven we in het beleid aan dat in en om de (kleine) kernen ruimte gewenst is voor kleinschalige bedrijvigheid en zien daarbij kansen voor ontwikkelingen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Aan de bedrijvigheid in de VAB worden randvoorwaarden gesteld (geen afbreuk bedrijfsvoering omliggende bedrijven/woningen, geen opslag/stalling buiten de opstallen, een acceptabele verkeerssituatie, alle bijbehorende voorzieningen op eigen terrein, geringe milieubelasting).

De hoofdfunctie van de Buurderij is zorg, een aantal functies liggen op het snijvlak met recreatie. In het Toeristisch Recreatief Ondernemingsplan (TROP) wordt aangegeven dat er kansen zijn voor recreatie op het snijvlak met andere functies. De ontwikkeling is tevens passend bij onze kernkwaliteiten. Het initiatief ligt in het deelgebied Drentsche Aa; voor dit gebied geeft het TROP aan dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige ontwikkeling van bestaande bedrijven passend bij het kleinschalige landschap. Het beleid is hier dan ook voorzichtig met nieuwe ontwikkelingen. Dit initiatief is kleinschalig en past goed binnen de randvoorwaarden die worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen (passend in wet- en regelgeving, geen negatief effect landschap, draagt bij aan leefbaarheid landelijk gebied, versterkt hoofdfunctie bedrijf). De kinderboerderij, educatieve ruimte/dagbesteding, logeershuisjes en wandelpaden zijn dan ook passend in het toeristisch beleid.

De ouders/verzorgers/ familieleden worden actief betrokken bij de Buurderij. De jongeren komen vanuit heel Nederland. Ouders/verzorgers/ families zijn van essentieel belang bij het ontwikkelingstraject van autistische jeugd. Het periodiek gezamenlijk werken en logeren is een onderdeel van het persoonlijke ontwikkelingstraject van de bewoners en een fundamenteel onderdeel van de bedrijfsfilosofie van de Buurderij. Zo hoeven de autistische jongeren, die weinig bestand zijn tegen wisselende prikkels, niet de onrust te ervaren van ouders/familieleden, die komen en gaan naar omliggende voorzieningen. De tendens om familie/verzorgers actief te betrekken bij de leefomgeving, door ze op het terrein de

mogelijkheid tot werken en logeren te geven vindt steeds meer opgang in kleinschalige woonconcepten voor mensen met een beperking. Hiervoor is het noodzakelijk om kleine logeerhuisjes te hebben. De intensieve 24 uur begeleiding van de bewoners vereist dat er mogelijkheid voor personeel is om nachtdiensten te draaien. Hiervoor moet een logeervoorziening voor personeel worden gecreëerd.

Samenhang uitbreiding Balloo 94 en 96

In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een stal ten behoeve van het naburige agrarisch bedrijf Balloo 96. Het agrarisch bedrijf heeft vanwege de ligging in Balloo geen andere reële mogelijkheid tot uitbreiding van het bouwvlak. In het bijgevoegde inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd tussen de bestaande bebouwing van Balloo 94 en 96. Beide bedrijven kunnen op deze manier op een stedenbouwkundig acceptabele wijze groeien. Hierbij is van belang dat de in het inrichtingsplan opgenomen beplanting tussen de nieuwe bebouwing en de open es verplicht wordt gesteldt via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Bijlage 2

Overzicht karakteristieke gebouwen en motivatie

Bestemmingsplan Balloo

Ruimtelijk erfgoed

Karakteristieke gebouwen

Balloo 1 / 1A	boerderij, zijlansdeeltype, woonhuis pannengedekt, schuur rietgedekt, inrijdeur bij krimp passend in agrarische structuur
Balloo 3	boerderij, hallehuistype, rietgedekt passend in agrarische structuur
Balloo 6	boerderij (1914), krimpentype, inrijdeur bij krimp, woonhuis pannengedekt, schuur rietgedekt passend in agrarische structuur
Balloo 11	boerderij, hallehuistype met schaapskooi, rietgedekt passend in agrarische structuur
Balloo 13	boerderij, hallehuistype, rietgedekt voorgevel gewijzigd (1955) met behoud van karakter, schuur in Interbellum architectuur, pannengedekt passend in agrarische structuur
Balloo 18	boerderij (1937), hoog voorhuis pannengedekt, schuur rietgedekt inrijdeur bij krimp, gevels sterk gewijzigd voor woonfunctie met behoud van karakter, hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Balloo 19	boerderij (1930), voorhuis in Interbellum architectuur en pannengedekt, gevels gewijzigd met behoud van karakter, schuur rietgedekt, passend in agrarische structuur
Balloo 30	boerderij, hallehuistype, rietgedekt, gevels gewijzigd, hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Balloo 34	boerderij (1944), Interbellum architectuur, pannengedekt inrijdeur bij krimp, passend in agrarische structuur
Balloo 37	boerderij, zijlansdeeltype met inrijdeur oorspronkelijk in voorgevel, bij verbouw (1958) is krimp naar achteren verplaatst en is de hoge zijgevel ontstaan, waarbij de zuid en westgevel totaal zijn gewijzigd, door eenduidige gevelindeling is het karakter behouden; rietgedekt met deels pannen onderlangs, passend in agrarische structuur
Balloo 46	woonhuis (1948), Delftse Schoolinvloed, pannengedekt, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Balloo 52	boerderij, diverse bouwfases, woonhuis her- of verbouwd in 1952, pannengedekt, schuur rietgedekt, ondanks stijlverschillen toch karakteristiek, vanwege eenduidige wijze waarop de functie tot uitdrukking komt, passend in agrarische structuur
Balloo 61	boerderij, diverse bouwfases (-, 1967, 1976), rietgedekt, hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur

Bestemmingsplan Balloo

Ruimtelijk erfgoed

Balloo 67	boerderij (1910), vervangende nieuwbouw woonhuis (1986) pannengedekt, schuur met nieuwe gevels rietgedekt, oostzijde met pannen onderlangs, vanaf 2002 functie als beheerboerderij natuurorganisatie, passend in agrarische structuur
Balloo 68	boerderij (1927), woonhuis pannengedekt, schuur rietgedekt, ged. verbouwd (1953), hoofdvorm, dakbedekking en ligging van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Balloo 71	boerderij (1928), woonhuis pannengedekt, schuur golfplatengedekt, passend in agrarische structuur
Balloo 73	boerderij, dwarsdeeltype, rietgedekt, deels overdekt met golfplaten, woonhuis verbouwd 1952 en van uitkubbing voorzien, passend in agrarische structuur
Balloo 74	keuterij (1850), verbouwd tot woonhuis, woonhuis vernieuwd (1978), hoofdvorm, dakbedekking en ligging van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Balloo 75	boerderij (1927), Interbellum architectuur, pannengedekt, horizontale roeden in slaapkamerramen zeldzaam, verbouwd (1977) met behoud van karakter, passend in agrarische structuur
Balloo 80	boerderij (1926), woonhuis pannengedekt (1953), schuur rietgedekt, achtergevel schuur is gewijzigd (1987), hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Balloo 86	keuterij, rietgedekt, verbouwd met verlies van de zijbaander (1966, 1991), maar met voldoende behoud van karakter, stookhok (1958), passend in agrarische structuur
Balloo 88	boerderij (1933), verbouwd (1978) met behoud van karakter, pannengedekt, passend in agrarische structuur
Balloo 94	boerderij (1921), woonhuis pannengedekt, schuur rietgedekt, gevelaanpassingen ten behoeve van woonfunctie, passend in agrarische structuur
Balloo 96	boerderij, woonhuis pannengedekt, schuur golfplatengedekt, passend in agrarische structuur

Bestemmingsplan Ekehaar

Ruimtelijk erfgoed

Karakteristieke gebouwen

Esweg 1	boerderij (1862), rietgedekt, fasegewijs verbouwd tot woning, waarbij gevels geheel zijn vernieuwd, hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld passend in oorspronkelijke agrarische structuur
Esweg 8	boerderij (1925), pannengedekt, met stookhok, fasegewijs verbouwd tot woning, waarbij gevels enigszins zijn gewijzigd met behoud van karakter, passend in agrarische structuur
Hoofdstraat 2 ^E	trafohuisje (ca 1920), met karakteristiek metselwerk en plat dak, karakteristiek voor uitbreidingsstructuur nutsvoorzieningen
Hoofdstraat 5	winkel-woonhuis (1924), pannengedekt, verbouw winkel (1960), verbouw winkel tot woonruimte (1982), passend in agrarische structuur
Hoofdstraat 14	boerderij (1932), pannengedekt, voorgevel gewijzigd (1963) tbv woonfunctie, waarbij voordeur is vervallen, schuur (1973) verlengd ten behoeve van bedrijfsvoering, voorgevel gewijzigd (1991) tbv woonfunctie, waarbij inrijdeur is vervallen, karakteristiek voor verdichting agrarische structuur
Hoofdstraat 16	boerderij, rietgedekt, zijlangsdeeltype met inrijdeur bij krimp, hoge daklijn in voor- en zijgevel, karakteristiek voor verdichting agrarische structuur
Hoofdstraat 17	boerderij, rietgedekt, gevels sterk gewijzigd, kozijnindeling onjuist, bijgebouwen nieuw, hoofdvorm en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in oorspronkelijke agrarische structuur
Hoofdstraat 19	boerderij (1908), verbouwd tot theaterboerderij (1990) woonhuis pannengedekt, schuur rietgedekt met pannen onderlangs, passend in agrarische structuur
Hoofdstraat 20	winkel-woonhuis (1934), (bakkerij), Interbellum architectuur, verbouwd (1978,1998) tot woning met behoud van het oorspronkelijke karakter, karakteristiek voor verdichtingspatroon

Ruimtelijk erfgoed

Onderdeel gebouwde omgeving

Toelichting 'karakteristieke gebouwen'

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen om als gemeente aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en met name aan die van de gebouwde omgeving van onze dorpskernen. Ten eerste heeft de bevolking menigmaal haar afschuw uitgesproken bij het verdwijnen van een beeldbepalend gebouw. Daarnaast is er het bestuurlijk besef, dat de ruimtelijke kwaliteit in de oudere delen van onze dorpen voor een groot deel wordt bepaald door gebouwen die met elkaar een verwantschap uitstralen in gerelateerde functies en in verschijningsvorm. Het verlies van deze gebouwen door (gedeeltelijke) sloop of grove wijziging tast de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen aan. Reden, waarom sloop en wijziging niet alleen van particulier, maar ook van publiek belang is, vergelijkbaar met het bouwen.

Hierna wordt ingegaan op het onderscheid met de beschermde monumenten, de ruimtelijke schaalniveaus, een nadere definiëring, de werkwijze bij aanduiding, de te onderscheiden categorieën en de gebruikte begrippen.

Onderscheid monumenten en karakteristieke gebouwen

Gebouwen, die door de Monumentenwet 1988 of door de Provinciale Monumentenverordening 2008 worden beschermd, hebben veelal bouwhistorische en cultuurhistorische waarde, waarbij aspecten als ouderdom, gaafheid en zeldzaamheid een grote rol spelen. Behoud van het oorspronkelijke uiterlijk en gebruikte materialen staan voorop. Deze gebouwen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan meestal benoemd onder de paragraaf cultuurhistorie.

Binnen de groep overige gebouwen kunnen we een categorie onderscheiden, die in belangrijke mate de gebouwde identiteit van onze dorpen bepaalt, de zogenaamde karakteristieke gebouwen. Zij komen veelvuldig voor en bepalen nog veel meer het ruimtelijk beeld dan die paar aangewezen monumenten, hoe waardevol die op zichzelf ook zijn. De karakteristieke gebouwen zijn vaak aangepast aan een nieuwe functie of aan de eisen van deze tijd.

Deze groep gebouwen, die niet als monument is aangewezen, blijkt erg kwetsbaar te zijn voor (gedeeltelijke) sloop of grove wijziging.

Ruimtelijke schaalniveaus

De meeste dorpsbeelden zijn door de aanwezigheid van boerderijen agrarisch van karakter. De gebouwen bepalen – met het groen, de erven, de wegen en eventueel het water – de ruimtelijke identiteit. De onderlinge plaatsing bepaalt van welk dorps type sprake is. In hoofdzaak kent Aa en Hunze drie dorps typen:

1. Het esdorp op het Drents Plateau in diverse varianten;
2. Het wegdorp van de randveenontginningen;
3. Het kanaaldorp in de veenkoloniën.

In de meeste geactualiseerde bestemmingsplannen hebben we 'karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten' onderscheiden, die het betreffende dorps type van de betreffende kern verder duiden.

Bij ruimtelijke kwaliteit zijn alle schaalaspecten belangrijk, zowel de stedenbouwkundige structuur als de architectonische detaillering. Juist op dat laatste aspect zien we een grote verscheidenheid in kwaliteit bij de karakteristieke gebouwen. De een is nog in alle facetten van de architectuur authentiek. De ander is dat slechts in de hoofdvorm en / of de dakbedekking en speelt toch nog een grote rol in het dorps beeld.

Ruimtelijk erfgoed

Onderdeel gebouwde omgeving

Definitie 'karakteristiek gebouw'

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt. Voor de aanduiding 'karakteristiek gebouw' in een bestemmingsplan of nota welstandsbeleid komen bouwwerken in aanmerking die niet wettelijk worden beschermd (instandhouding historische waarden), maar waaraan op lokaal niveau belang wordt gehecht vanwege de verschijningsvorm (beeldwaarde) en / of de cultuurhistorische waarde. De gebouwen hebben betekenis voor de karakteristiek van het dorpsbeeld ter plekke. Zij zijn het waard om in hoofdzaak behouden te blijven en in geval van wijziging verdienen zij een respectvolle behandeling, waarbij rekening wordt gehouden met het oorspronkelijke karakter.

De aanduiding van karakteristieke gebouwen

In de beschrijving van de karakteristieke gebouwen is per gebouw de oorspronkelijke en eventueel nieuwe functie van het gebouw en eventueel het type aangegeven, als mede het bouwjaar en/of de bouwperiode en de dakbedekking. Daarna wordt de stedenbouwkundige context vermeld, die min of meer ook een tijdsaanduiding in zich heeft.

Selectieaspecten

Vanwege het eerder genoemde verwantschap in functie en verschijningsvorm spelen bij de aanduiding van een gebouw de volgende aspecten een rol:

1. Het gebouw is representant van een bepaald type, bouwstijl of heeft een bijzondere (voormalige) functie;
2. Het gebouw heeft een (deels) rietgedekte kap;
3. Het gebouw draagt – eventueel met andere - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
4. Het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd. Op het moment, dat de uitstraling zodanig is gewijzigd, dat het een negatief effect heeft op het dorpsbeeld, kan een gebouw niet meer de aanduiding karakteristiek krijgen. Dat geldt ook als de architectonische uitwerking niet éénduidig is en de totale uitstraling vervreemdend werkt. Eenheid in de architectuur van de – vanuit de openbare ruimte - zichtbare gevels is dus belangrijk.

Ad 1 De gebouwen, die als 'karakteristiek' zijn aangeduid, hebben een herkenbare hoofdvorm. Deze wordt op de bestemmingsplankaart als zodanig aangeduid en middels de voorschriften driedimensionaal beschermd.

Als karakteristieke hoofdvormen zijn onderscheiden: de boerderijen in diverse typen (en uit diverse tijdspannen), complexen van woning met ambachtsgebouw en individuele gebouwen. De boerderijen onderscheiden zich door grote gesloten dakvlakken (veelal rietgedekt), lage gootlijnen bij de schuren en gevels met verticale gevelopeningen.

Enkele gebouwen hebben karakteristieke aanbouwen (stookhokken, al of niet met tussenlid). Soms is alleen het stookhok als zodanig aangeduid.

Niet-karakteristieke aanbouwen zijn buiten de aanduiding van het hoofdgebouw gelaten.

Een aangebouwde of naastgelegen woning wordt meestal als ontwikkeling gezien tenzij deze in de omschrijving is vermeld.

Ad 2 De geheel of deels rietgedekte boerderij is karakteristiek voor bebouwing op het zandgedeelte van onze gemeente, maar komt ook in het randveenontginningslandschap voor. Bij de inventarisatie van de karakteristieke gebouwen is onder andere gebruik gemaakt van de voormalige provinciale lijst van gebouwen met rietdak.

Ruimtelijk erfgoed

Onderdeel gebouwde omgeving

Ad 3 Gebouwen stammen uit diverse tijdlagen. In het esdorp wordt onderscheid gemaakt tussen de oorspronkelijke zeer open stedenbouwkundige structuur met een puur agrarisch karakter. Vanaf eind negentiende eeuw verdicht de structuur zich met andere boerderijen, bijzondere functies en woningen. Bij enkele esdorpen komt daar later de uitbreiding van de agrarische structuur bij als gevolg van de heideontginningen. De jongere planmatige uitbreidingen voor de woningbouw zijn buiten beschouwing gelaten. In de welstandsnota komen de hier aangeduide gebieden overeen met historische kern esdorp en niet-planmatige uitbreiding.

Ad 4 Architectonische elementen die kwetsbaar zijn voor verandering zijn:

- a. Concurrerende aanbouwen kunnen de meestal eenduidige hoofdvorm bedreigen;
- b. De dakbedekking en veelal in combinatie met lijstwerk als windveren, daklijsten, dakranden en goten;
- c. Verlies van schoorstenen;
- d. Kozijnvernieuwingen;
- e. Herstel van voeg- of metselwerk in gevels;
- f. Kleurgebruik.

Categorieën

Als het alleen gaat om behoud van de waarden bij verandering, dan kan worden volstaan met verwijzing naar de bestaande verschijningsvorm. Dit beleid is bovendien bedoeld om ontwikkeling op perceelsniveau positief te ondersteunen. Dus naast toetsingscriteria is ook behoefte aan ontwikkelingsgerichte handvatten. Daarom worden de volgende categorieën gebouwen onderscheiden:

1. Boerderijen.
De - meestal rietgedekte - boerderij van het Hallehuistype, het Oldambt-type boerderij, de heide- of veldontginnings-boerderij (kop-romptype), de veenontginningsboerderij (krimpentype), de ruilverkavelingsboerderij (met veelal vrijstaande woning) en de keuterboerderij;
2. Gebouwen, die karakteristiek zijn vanwege hun (voormalige) functie en/of verschijningsvorm.
Gemeentehuis, kerk, pastorie, school, winkel, smederij, melkfabriek, tolhuisje, brugwachtershuisje, trafohuisje, stookhok;
3. Gebouwen, die karakteristiek zijn vanwege hun architectuurstijl.
Veelal woningen (Amsterdamse School, Berlagiaanse stijl, Interbellum).

Bij de uitwerking van dit beleid in de Nota welstandbeleid zullen de criteria voor verandering aangegeven worden.

Begrippen

Agrarische structuur	oorspronkelijke structuur met hoofdzakelijk agrarische bebouwing voor 1900
Verdichtingspatroon	verdichting van bebouwing, doordat gebouwen met andere functies dan agrarisch tussen oorspronkelijke bebouwing werden opgericht
Uitbreiding agrarische structuur	aanvullende agrarische bebouwing na 1900, vanwege heideontginningen
Dorpsbeeld	de ruimere stedenbouwkundige context, de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten
Functie, oorspronkelijk / nieuw	bijvoorbeeld: boerderij, nu woonhuis bijvoorbeeld: woonhuis met winkel, nu woning
Type aanduiding	indien van toepassing, veelal bij boerderijen bijvoorbeeld: hallehuis, Oldamt
Architectuurstijl	indien van toepassing, veelal bij woningen vanaf 1920 bijvoorbeeld: Amsterdamse School, Interbellum

Bijlage 3

Beleidsdocumenten

- 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo'
- 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Ekehaar'

Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo

Balloo is een cultuurhistorisch waardevol esdorp op het Drents plateau. Het landschap in de omgeving van Balloo wordt gekenmerkt door zeer waardevolle essen met akkers en weilanden. Rondom deze essen liggen houtwallen en boomsingels. Langs de wegen en op de brink staan forse eiken.

Oorspronkelijk bestond Balloo uit twee groepen van boerderijen, één aan de noordzijde en één aan de zuidwestzijde van de huidige kern. Beide boerderijgroepen hadden hun eigen brink. Tussen deze boerderijgroepen lag een gebied dat in gebruik was als weiland. Aan de westzijde van het weiland liep een weg, die beide brinken met elkaar verbond. Vanaf de zuidelijke brink liep het kerkpad naar Rolde. In de tweede helft van de 19^e eeuw ontstond de voor Balloo karakteristieke ringweg rondom het open weidegebied.

De bijzondere historische ruimtelijke structuur van het 'ringdorp' Balloo is nog geheel intact en zichtbaar op de bijgaande kaarten uit 1819 / 1829, 1905, 2006, de luchtfoto uit 2009 en de analysekaarten van 1992 met 'historisch ruimtelijke relict', 'ruimtelijke structuur' en 'zichtlijnen'.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Bij de twee oudste delen van het dorp zijn de zichtlijnen gedeeltelijk belemmerd door schuren en bijgebouwen. Aan de zuidoostelijke zijde van 'de ring' zijn tussen de bebouwing doorzichten aanwezig naar zowel het open binnengebied als het omringende landschap. Langs de ringweg is aan de noordwest zijde verdichting met kleinschaliger bebouwing in de vorm van woningen ontstaan, waardoor het zicht naar het landschap is afgesloten. Langs de Hemweg, de oude veedrift naar het Ballooërveld, staan de (voormalige) boerderijen op ruime afstand van elkaar, waardoor het zicht naar het landschap nog wel aanwezig is.

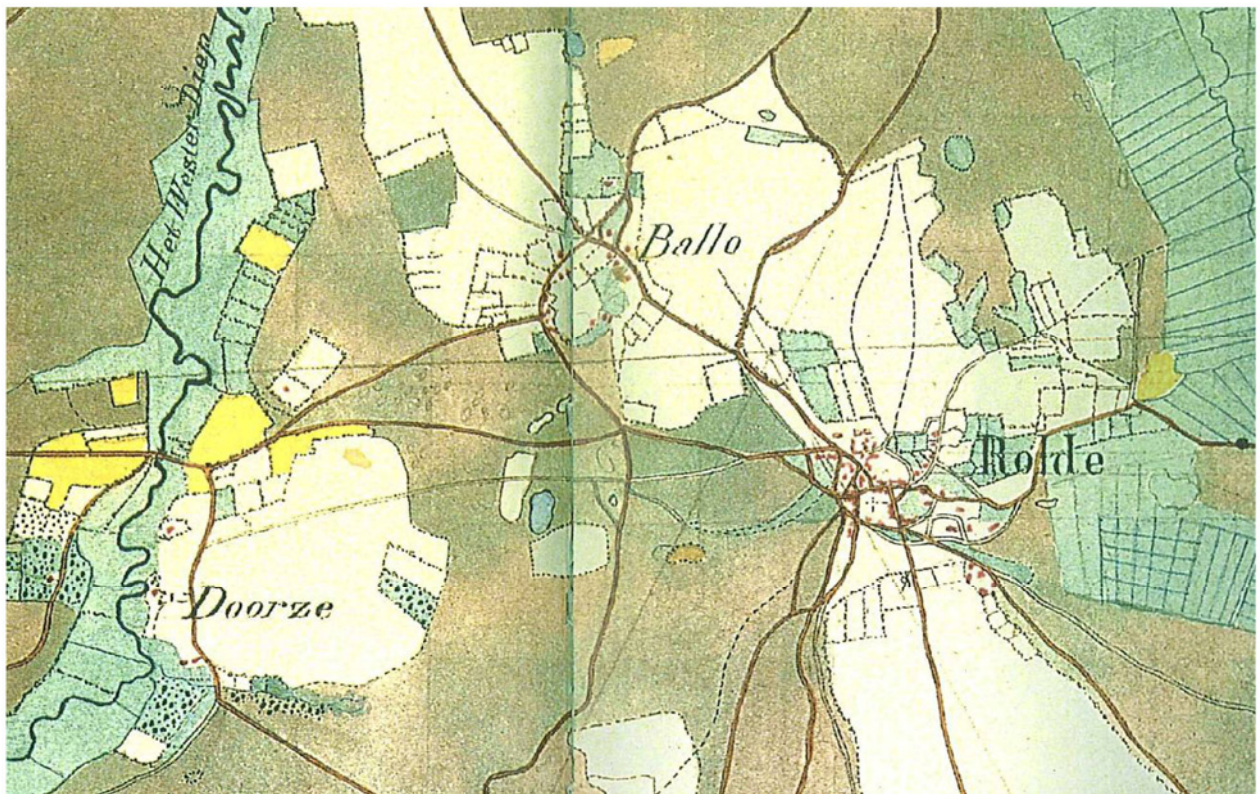
In de nota welstandsbeleid Aa en Hunze zijn voor de dorpen algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Een ruimtelijk kader, waarin per dorp "het karakteristieke ruimtelijke beeld van gebouwen in hun omgeving" is vastgelegd, ontbreekt. Het karakteristieke ruimtelijke beeld wordt bepaald door het harmonieuze geheel van gebouwen in hun omgeving met paden, wegen, bomen, gras, struiken, erfafscheidingen en (boeren)erven.

Ter ondervanging van dit ontbrekend ruimtelijk kader is in de toelichting bij het bestemmingsplan Balloo deze beschrijving opgenomen van de karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen. De nota welstandsbeleid met de welstandgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau geven meer specifieke informatie.

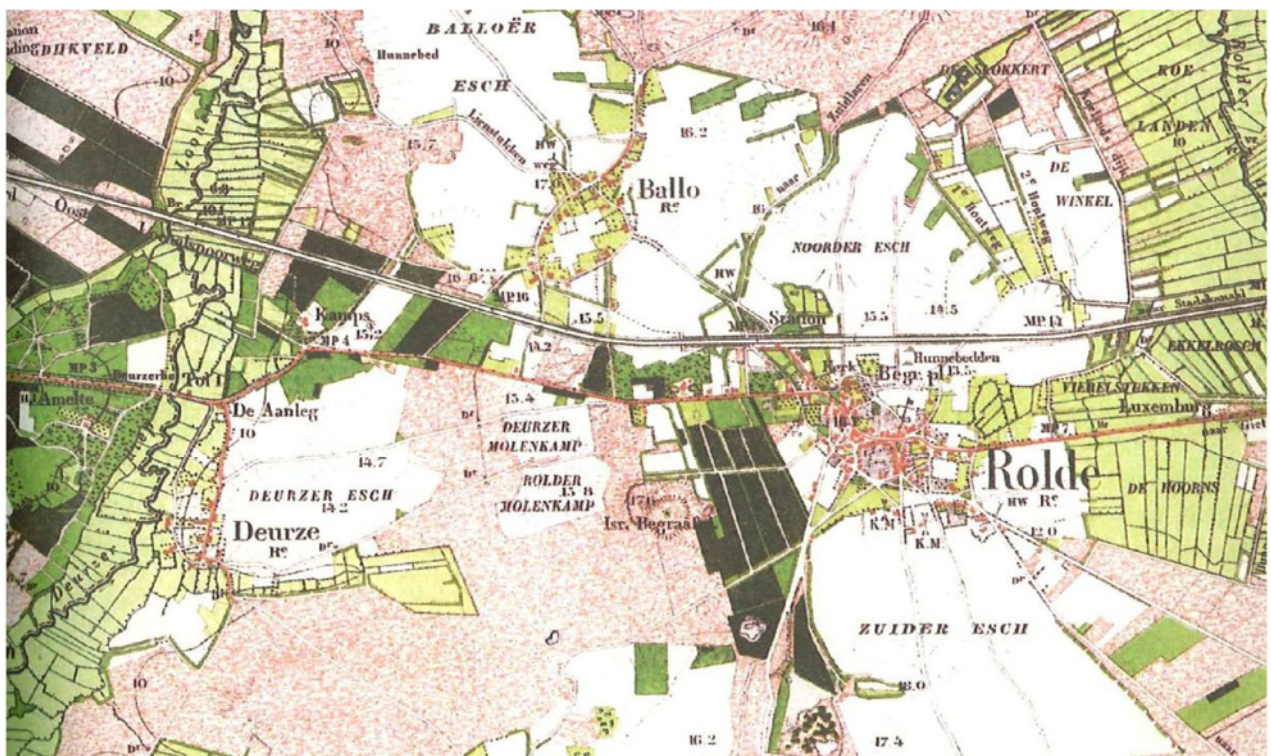
In Balloo zijn veel gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit cultuurhistorisch waardevolle dorp in relatie tot het omringende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel.

Deze gebieden zijn in beeld gebracht door middel van foto's. Van elk gebied zijn de positieve karakteristieken van de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten beknopt weergegeven. De volgende gebieden zijn onderscheiden:

1. De noordelijke brink (welstandsgebied historische kern esdorp)
2. De voormalige zuidwestelijke brink en het oude kerkpad naar Rolde (welstandsgebied historische kern esdorp)
3. De uitvalswegen, zoals de Hemweg, de oude veedrift naar het Baloërveld (welstandsgebied historische kern esdorp);
4. De ringweg van Balloo (welstandsgebied historische kern esdorp).



Balloo in 1819 – 1829 (Atlas van Huguenin, militair topografische kaarten)



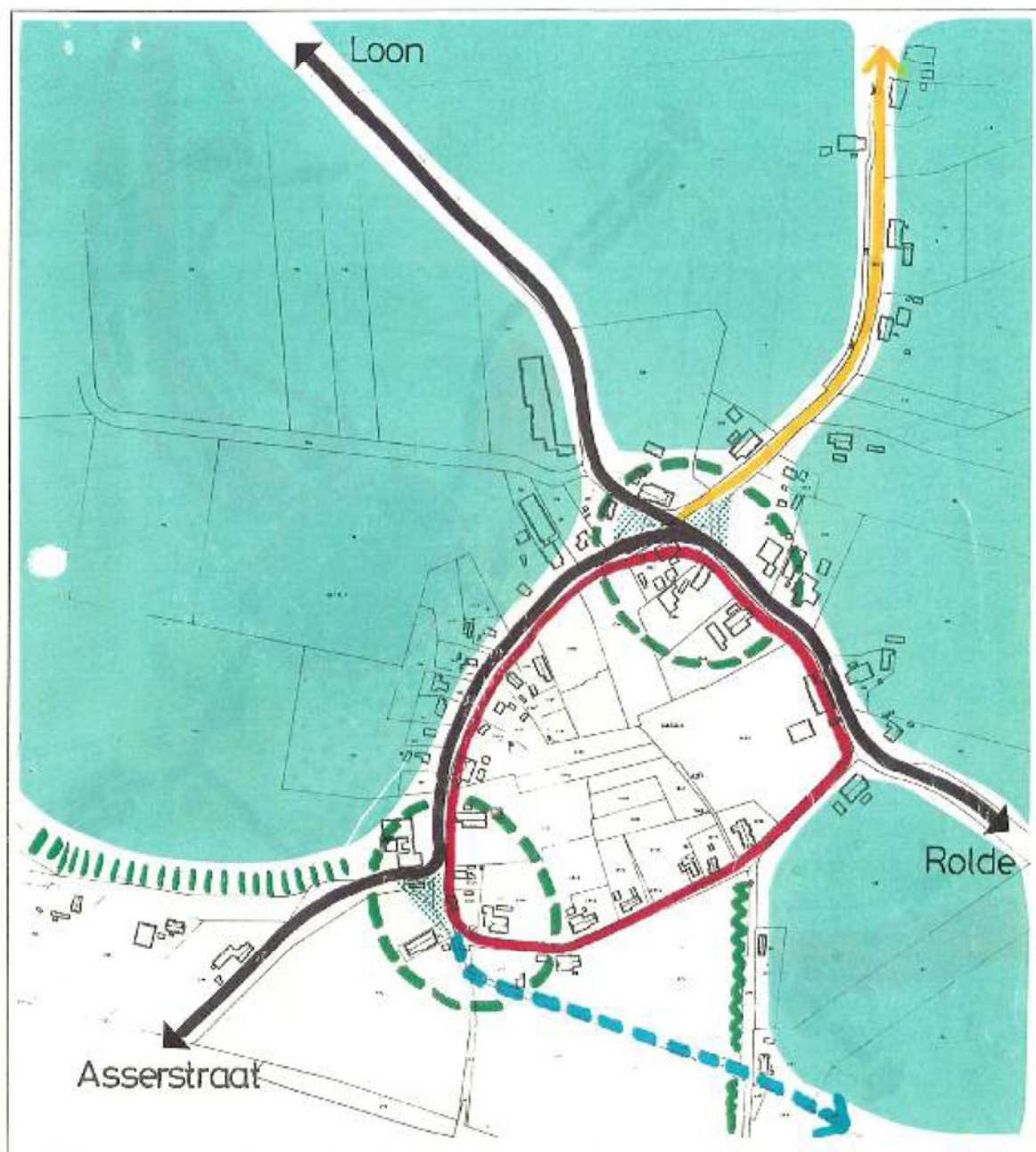
Balloo in 1905 (Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën)



Balloo in 2006 (Topografische atlas, ANWB)

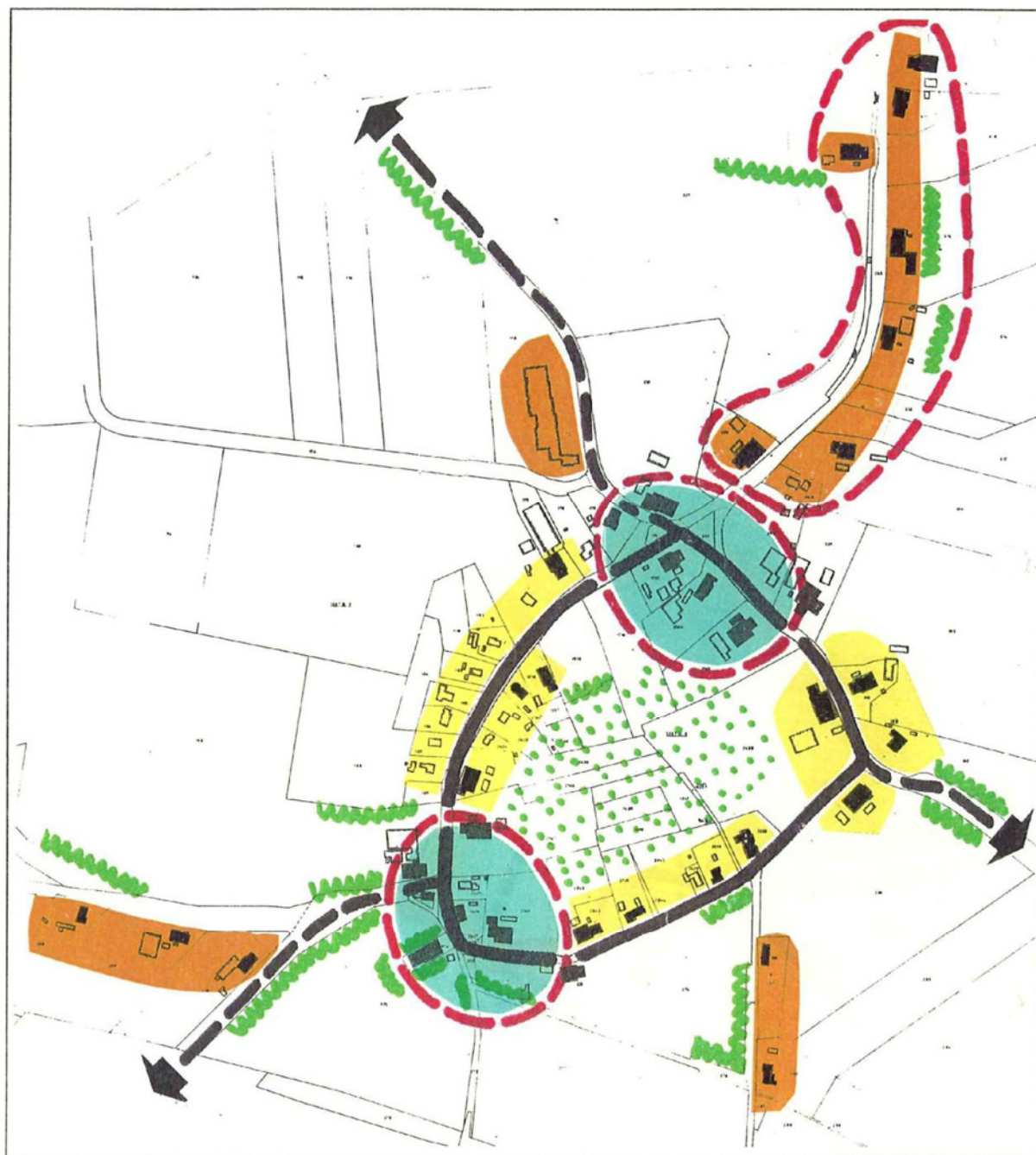


Balloo in 2009 (luchtfoto gemeente AA en Hunze)



HISTORISCH RUIMTELIJKE RELICTEN

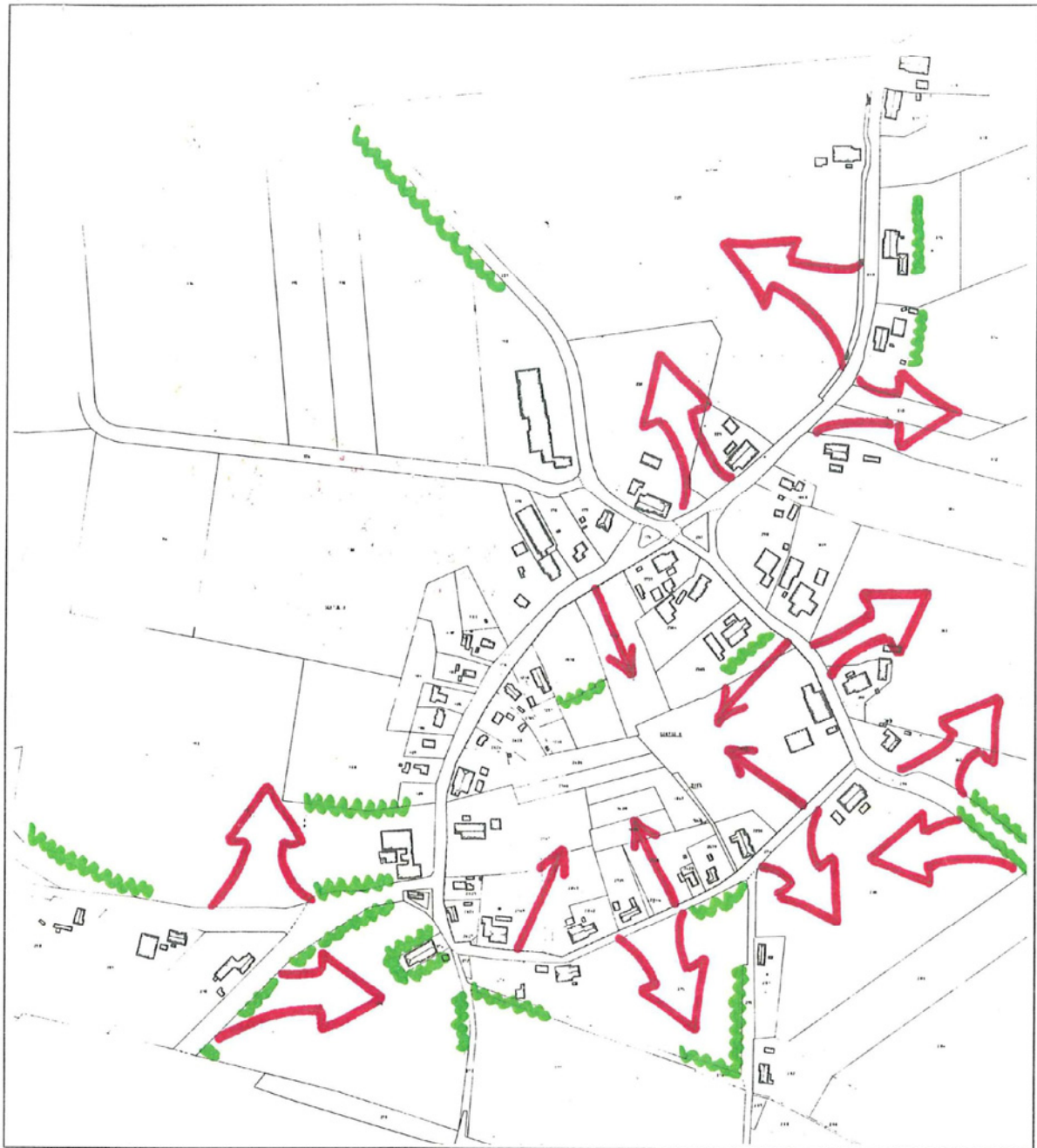
Analysekaart van 1992 uit de toelichting van het bestemmingsplan Balloo van september 1994



- | | | | |
|---|---|---|------------------------|
|  | ringweg |  | bebouwing langs randen |
|  | doorgaande routes |  | boombeplanting |
|  | karacteristieke panden |  | open binnengebied |
|  | karacteristieke bebouwingsgroepen | | |
|  | bebouwing gegroepeerd rond (voormalige) brink | | |
|  | bebouwing langs ringweg | | |

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Analysekaart van 1992 uit de toelichting van het bestemmingsplan Balloo van september 1994

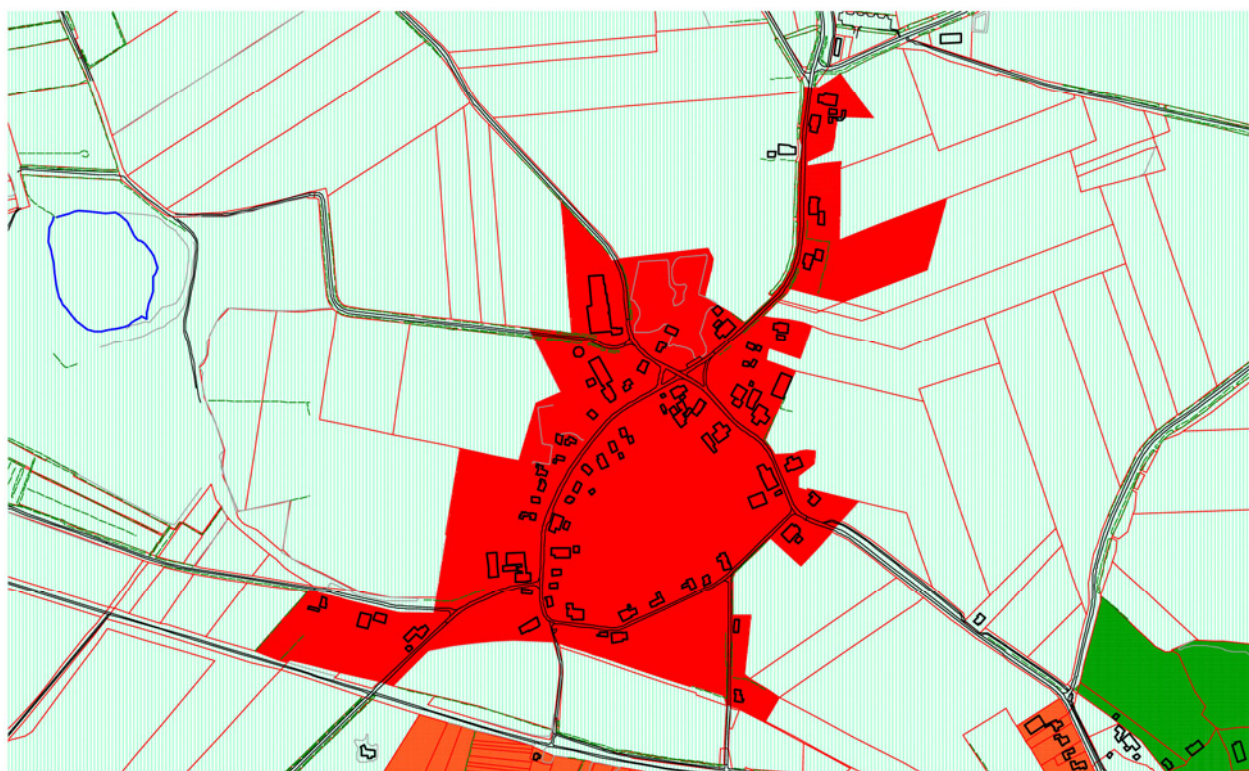


zichtlijnen naar omliggend gebied

zichtlijnen naar binnengebied

ZICHTLIJNEN

Analysekaart van 1992 uit de toelichting van het bestemmingsplan Balloo van september 1994

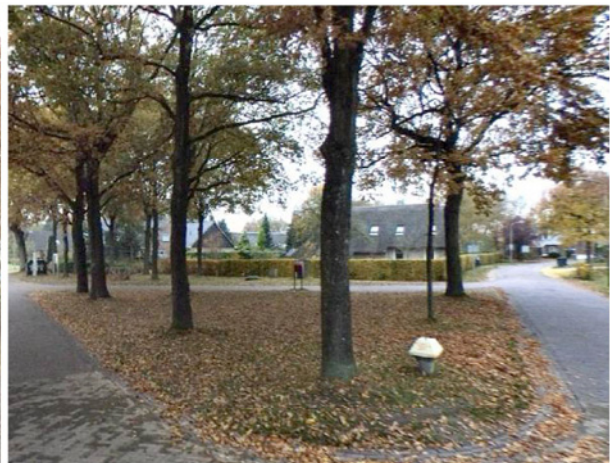


-  Escorpen landschap (1)
-  Veenkoloniaal landschap (2)
-  Historische kern esdorp / esgehucht (3)
-  Randveendorp (4)
-  Veenkoloniaal dorp (5)
-  Niet-planmatige uitbreiding (6)
-  Planmatig ontworpen uitbreiding (7)
-  Bijzonder woongebied (8)
-  Centrumgebied (9)
-  Bijzondere bebouwing (10)
-  Groengebieden en sportparken (11)
-  Bedrijverterrein (12)
-  Bebouwing tussen Fondusg en Hunze (13)
-  Recreatiegebied (14)
-  Ontwikkelingsgebied (15)

Welstandsgebieden in en rondom Balloo, zoals weergegeven in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze

Foto's van karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten

1. De noordelijke brink (welstandsgebied historische kern esdorp)



1. bebouwing: geen eenduidige oriëntatie en verschillend gesitueerd ten opzichte van de brink, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, grote kappen en lage gootlijnen.
2. groenstructuur: eikenbomen op de brink en langs de wegen.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruin gebakken klinkers en molgoten.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van tuinen, de weilanden zijn afgeschermd met naturel houten hekken.

2. De voormalige zuidwestelijke brink en het oude kerkpad naar Rolde (welstandsgebied historische kern esdorp)



1. bebouwing: geen eenduidige oriëntatie en verschillend gesitueerd ten op en ten opzichte van de voormalige brink en de wegen, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, grote kappen en lage gootlijnen.
2. groenstructuur: eikenbomen langs de wegen, de paden en de Ballooëres.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruin gebakken klinkers en molgoten.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van tuinen, de weilanden zijn afgeschermd met naturel houten hekken en prikkeldraad.
5. relatie tussen het dorp en het landschap: zichtlijnen naar de Ballooëes en het agrarisch landschap.

3. De uitvalswegen, zoals de Hemweg, de oude veedrift naar het Baloërveld (welstandsgebied historische kern esdorp)



1. bebouwing: georiënteerd op de wegen, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, grote afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, lage gootlijnen, grote kappen en nokrichtingen loodrecht op en evenwijdig aan de weg.
2. groenstructuur: eikenbomen langs de wegen.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruine of paarsbruine gebakken klinkers.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen, de weilanden zijn afgeschermd met naturel houten hekken en prikkeldraad.
5. relatie tussen dorp en landschap: openheid en zichtlijnen naar de essen en het agrarisch landschap.

4. De ringweg van Balloo (welstandsgebied historische kern esdorp)



1. bebouwing: georiënteerd op de wegen, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, grote afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, lage gootlijnen, kappen en nokrichtingen loodrecht op en evenwijdig aan de weg.
2. groenstructuur: groepen bomen op private erven en tuinen.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruine gebakken klinkers en molgoten.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van tuinen, de weilanden zijn afgeschermd met naturel houten hekken en prikkeldraad.
5. relatie tussen dorp en landschap: openheid en zichtlijnen naar de essen en het agrarisch landschap.

Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Ekehaar

Ekehaar is een esdorp op het Drents plateau. Ekehaar ligt op de rand van de hoger gelegen heideveld ontginningen van het Ekehaarder- en Amerveld en de stroomdalen van het Amerdiep en de Ruimsloot. Het landschap is kleinschalig en bestaat uit boomsingels, houtwallen, weiden en akkerland. Aan de westzijde ligt de Ekehaarder esch, die niet heel duidelijk is waar te nemen, omdat er weinig hoogteverschil is ten opzichte van de aangrenzende heideveld ontginningen en omdat de esrandbosjes ontbreken.

De ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Ekehaar is zichtbaar op de bijgaande kaarten uit 1819 / 1829, 1905, 2006 en de luchtfoto uit 2009.

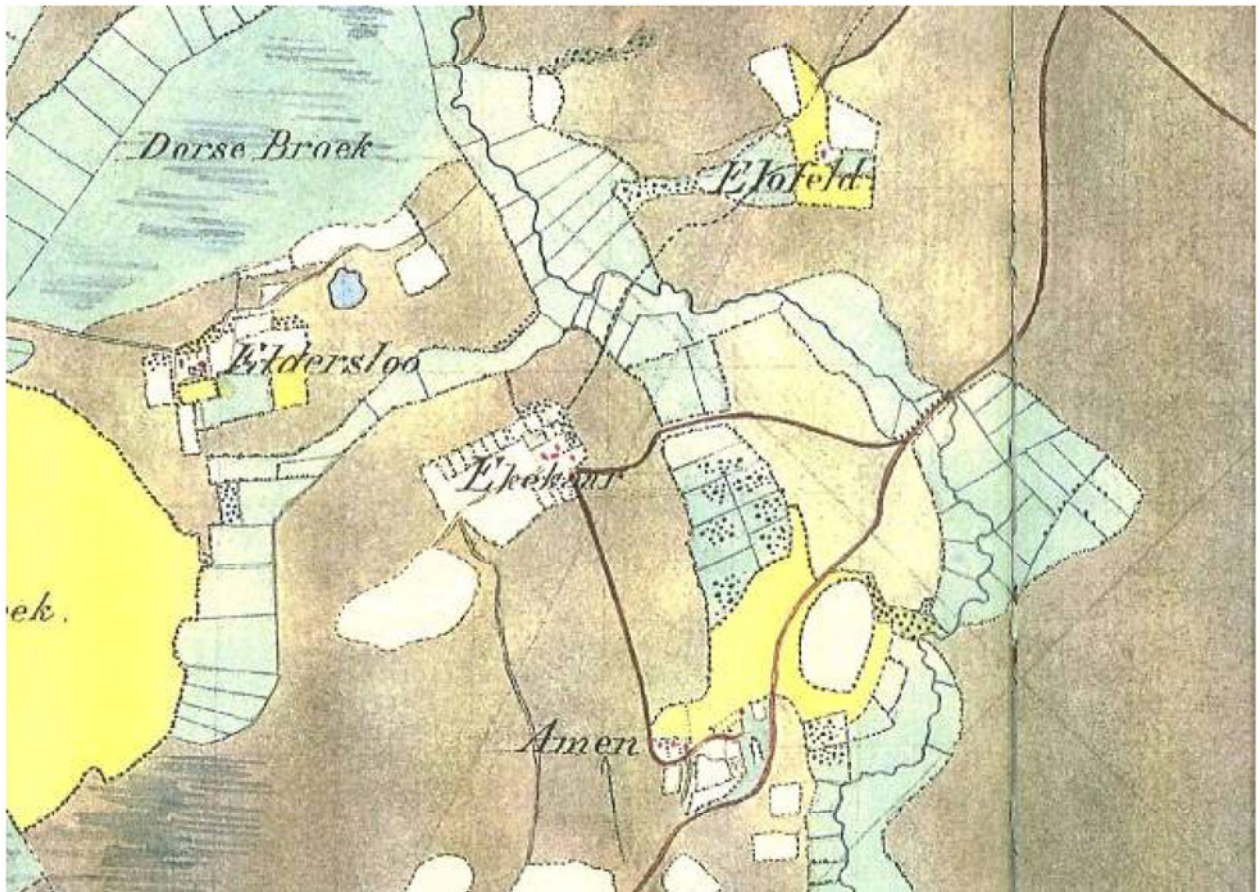
Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Aan de westzijde zijn op de esrand woningen gebouwd, waardoor het zicht vanuit de dorpskern naar het landschap is afgesloten. Aan de oostzijde staan (voormalige) agrarische bedrijven en woningen op enige afstand van elkaar, waardoor het zicht naar het landschap nog wel aanwezig is.

In de nota welstandsbeleid Aa en Hunze zijn voor de dorpen algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Een ruimtelijk kader, waarin per dorp "het karakteristieke ruimtelijke beeld van gebouwen in hun omgeving" is vastgelegd, ontbreekt. Het karakteristieke ruimtelijke beeld wordt bepaald door het harmonieuze geheel van gebouwen in hun omgeving met paden, wegen, bomen, gras, struiken, erfafscheidingen en (boeren)erven.

Ter ondervanging van dit ontbrekend ruimtelijk kader is in de toelichting bij het bestemmingsplan Ekehaar deze beschrijving opgenomen van de karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Ekehaar. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen. De nota welstandsbeleid met de welstandgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau geven meer specifieke informatie.

In Ekehaar zijn langs de Hoofdstraat, de Markeweg, de Esweg en de Kampweg gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit esdorp in relatie tot het omringende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel. Deze gebieden zijn in beeld gebracht door middel van foto's. Van elk gebied zijn de positieve karakteristieken van de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten beknopt weergegeven. De volgende gebieden zijn onderscheiden:

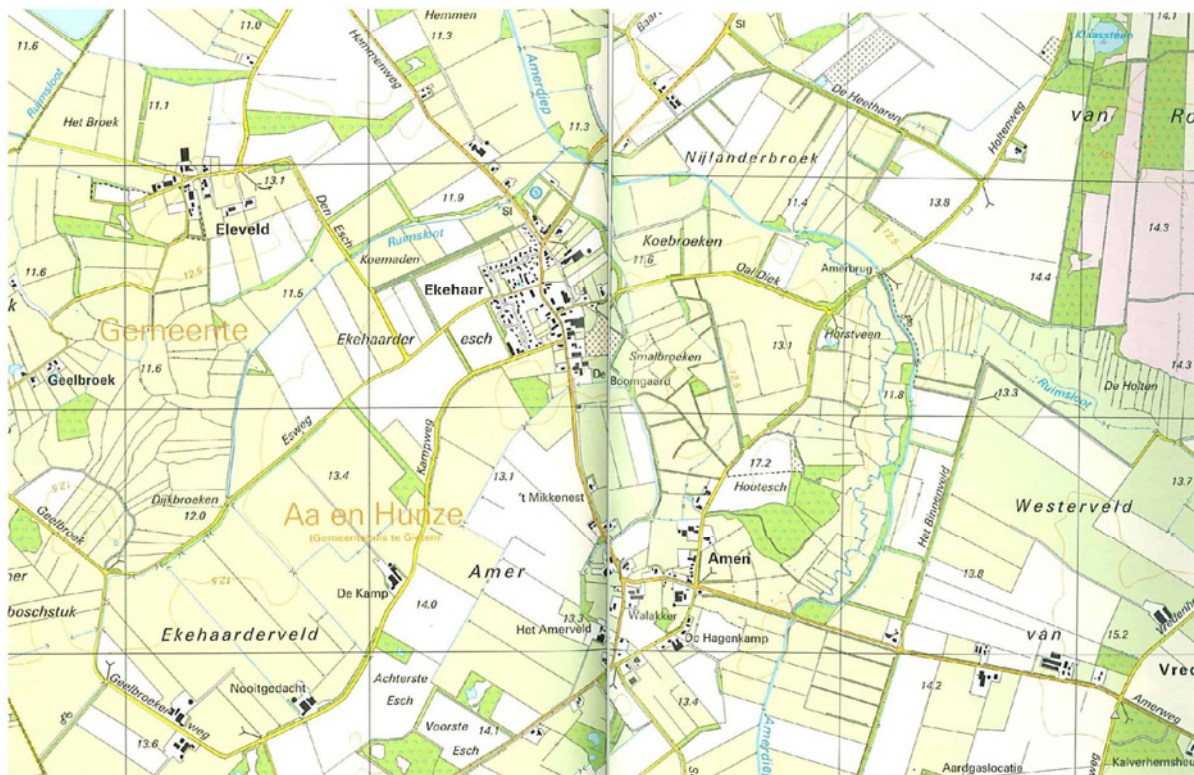
1. Het kruispunt Esweg-Hoofdstraat en de brink (welstandsgebied historische kern esdorp).
2. Hoofdstraat (historische kern esdorp).
3. Open plekken, die zijn beschreven in de notitie "Open plekken" van 1995 (welstandsgebied historische kern esdorp en esdorpenlandschap).
4. Brinkachtige ruimte bij de Hemmenweg met planmatige woningbouw uit de wederopbouwperiode (welstandsgebied planmatig ontworpen uitbreiding).



Ekehaar in 1819 -1829 (Atlas van Huguenin, militair topografische kaarten)
(Eleveld en Eldersloo zijn verwisseld)



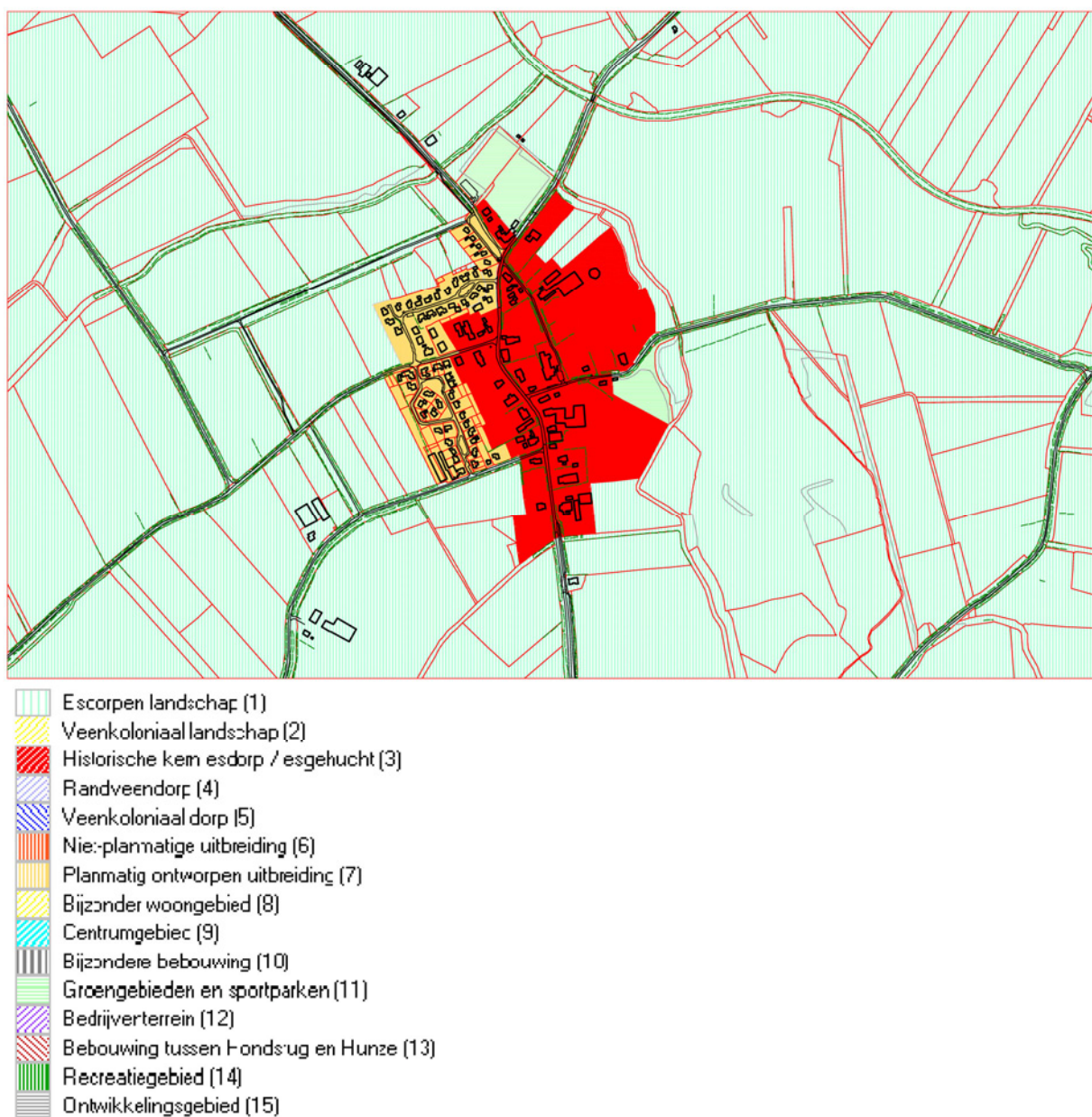
Ekehaar in 1905 (Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën)



Ekehaar in 2006 (Topografische atlas, ANWB)



Ekehaar en omgeving in 2009 (luchtfoto gemeente Aa en Hunze)



Welstandsgebieden in en rondom Ekehaar, zoals weergegeven in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze



Ekehaar met straatnamen in 2009 (luchtfoto gemeente AA en Hunze)

Foto's van karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten

1. Het kruispunt Esweg-Hoofdstraat en de brink (welstandsgebied historische kern esdorp)



Positieve karakteristieken

1. bebouwing: georiënteerd op de Hoofdstraat en de Esweg, nokrichtingen evenwijdig aan of haaks op de wegen, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, grote kappen en lage gootlijnen.
2. groenstructuur: eikenbomen op de brink en langs de wegen.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruin gebakken klinkers en molgoten bij de Hoofdstraat.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van erven en tuinen.

2. Hoofdstraat (historische kern esdorp)

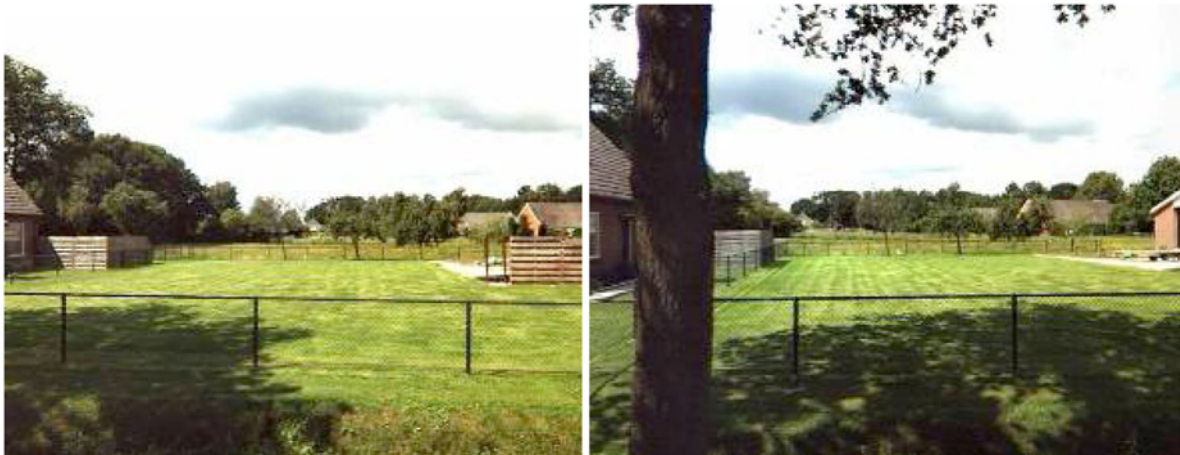


Het karakter van het dorp wordt in belangrijke mate bepaald door de agrarische bedrijven. Het merendeel van deze bedrijven zijn van betrekkelijk jonge datum en hebben geen duidelijk historische betekenis. Toch zijn de gebouwen door hun typisch landelijke bouwstijl met grote schilddaken en lage gootlijnen van groot belang voor het karakteristieke beeld van deze agrarische nederzetting.

Positieve karakteristieken

1. bebouwing: georiënteerd op de Hoofdstraat, nokrichtingen evenwijdig aan of haaks op de weg, vrijstaand en individueel herkenbaar, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes, afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, grote kappen en lage gootlijnen.
2. groenstructuur: eikenbomen langs de Hoofdstraat, weilanden tussen en achter de bebouwing.
3. bermen en bestrating: sloten, gras en roodbruin gebakken klinkers en molgoten.
4. overgang openbaar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van erven en tuinen.

**3. Open plekken, die zijn beschreven in de notitie “ Open plekken” van 1995
(welstandsgebied historische kern esdorp en esdorpenlandschap)**



Open ruimte tussen Hoofdstraat 18 en Kampweg 2 met doorzicht naar het open, onbebouwde, als weiland in gebruik zijnde gebied achter de boerderijen aan de Hoofdstraat. (notitie open plekken nummer 2)



Open plek tussen Esweg 1, de beeldbepalende boerderij op de foto, en Hoofdstraat 12. (notitie open plekken nummer 3)



Verrommelde open plek, perceel, bij school en Hoofdstraat 17 en 19, overgang bebouwd gebied naar buitengebied. (notitie open plekken nummer 4)



Open plek tussen Hoofdstraat 11 en 17 met zicht op Markeweg en oostelijk gelegen landschap.
(notitie open plekken nummers 5,6 en 7)



Open plekken bij de zuidrand van het dorp, langs de Hoofdstraat en de Kampweg met zicht op
zuidelijk gelegen landschap. (notitie open plekken nummers 1 en 8)

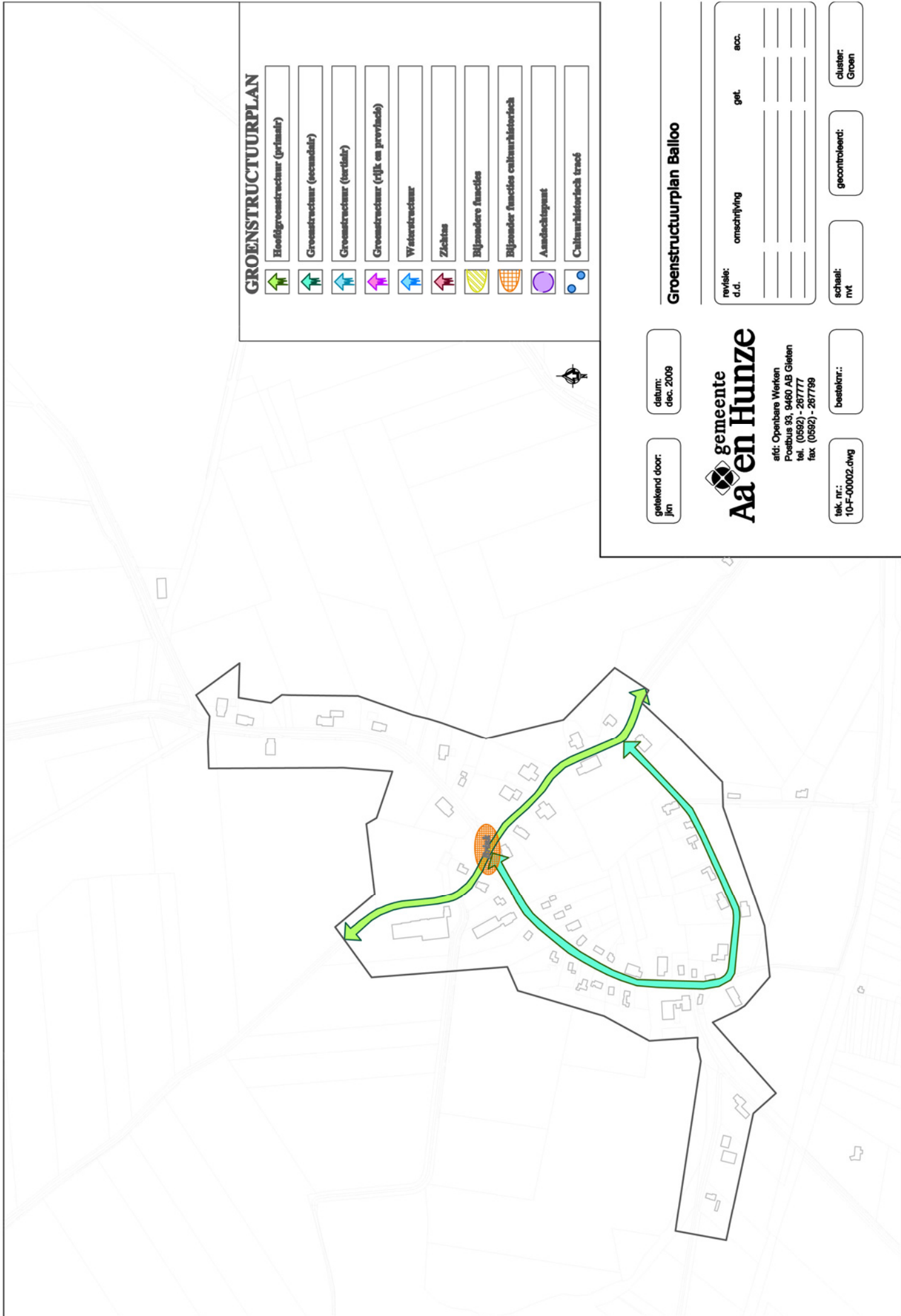
4. Brinkachtige ruimte bij de Hemmenweg met planmatige woningbouw uit de wederopbouwperiode (welstandsgebied planmatig ontworpen uitbreiding)



Positieve karakteristieken

1. bebouwing: georiënteerd op de brinkachtige ruimte, nokrichtingen evenwijdig aan of haaks op de wegen, vrijstaande bescheiden bouwvolumes, afstand tussen de gebouwen onderling is gelijkmatig en er is verwantschap in de architectuur van de bebouwing.
2. groenstructuur: eikenbomen op de brinkachtige ruimte en langs de Hemmenweg.
3. bermen en bestrating: gras en roodbruin gebakken klinkers en molgoten.
4. overgang openbaar privé: lage erfafscheidingen in de vorm van beplanting.

Bijlage 4
Kaarten Groenstructuurplan



GROENSTRUCTUURPLAN

	Hoofdgroenstructuur (primair)	
	Groenstructuur (secundair)	
	Groenstructuur (tertiair)	
	Groenstructuur (rijk en preveride)	
	Waterstructuur	
	Zichttas	
	Bijzondere functies	
	Bijzonder functies cultuurhistorisch	
	Aandachtspunt	
	Cultuurhistorisch tracé	



getekend door:
jkn

datum:
dec. 2009

 **gemeente
Aa en Hunze**

afdt: Openbare Werken
Postbus 93, 9460 AB Gieten
tel. (0592) - 267777
fax (0592) - 267799

tek. nr.:
10-F-00002.dwg

besteknr.:

schaal:
nvt

gecontroleerd:

cluster:
Groen

Groenstructuurplan Balloo

revisie: d.d.	omschrijving	get.	acc.



GROENSTRUCTUURPLAN



Hoofdgroenstructuur (primair)



Groenstructuur (secundair)



Groenstructuur (tertiair)



Bijzondere functies



Bijzonder functies cultuurhistorisch



Aandachtspunt



Cultuurhistorisch trace

getekend door:
IKU

datum:
14-08-2009

 **gemeente
Aa en Hunze**

afd: Openbare Werken
Postbus 93, 9460 AB Gieten
tel. (0592) - 267777
fax (0592) - 267799

tek. nr.:
10-K-00002.dwg

besteknr.:

Groenstructuurplan Ekehaar

revisie: d.d.	omschrijving	get.	acc.

schaal:
nvt

gecontroleerd:

cluster:
Groen

Bijlage 5

Lijsten beschermwaardige houtopstanden

Beschermwaardige houtopstanden Balloo

27-okt-09

					Boomsoort		
Straatnaam		Huisnummer	Plaats	Eigendomssituatie	Nederlandse naam	Latijnse naam	Van lijst
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerstraat		Buitengebied	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloo		45	Balloo	Particulier	Winterlinde	Tilia cordata	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo		76	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloerstraat	Achter	25	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloerstraat	Achter	25	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloerstraat	Achter	25	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerstraat	Weide	98	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Rode beuk	Fagus s. 'Purpurea'	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		3	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		11	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		11	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		11	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		11	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		13	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		13	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Hemweg		13	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	L/P
Balloo	T.o.	59	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloo	T.o.	59	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloo	T.o.	59	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	L/P
Balloerweg		1	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Balloerweg		0?	Balloo	Gemeente	Hollandse iep	Ulmus x hollandica	L/P
Strubben	T.o.	86	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Strubben	T.o.	84	Balloo	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	Voor	47	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloo	Naast	47	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	45	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	76	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	76	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	76	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Tumliboslaan		68	Balloo	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	T.o.	60	Balloo	Drents Landschap	Zomereik	Quercus robur	G

Balloo		52	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo		36	Balloo	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Balloo	Achter	73	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloërstraat	Naast	73	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloërstraat	Naast	73	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloërstraat	Naast	73	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloërstraat	Voor	98	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	98	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	98	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	96	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	96	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	96	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	96	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	94	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	94	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	94	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	94	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Beuk	Fagus sylvatica	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	90	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	88	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	88	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	88	Balloo	Gemeente	Amerikaanse Eik	Quercus rubra	G
Balloërstraat	Voor	22	Balloo	Boermarke	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Balloërstraat	Voor	22	Balloo	Boermarke	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Hemweg	Naast	6	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Hemweg	Naast	6	Balloo	Particulier	Hollandse linde	Tilia x europaea	G
Hemweg	T.o.	11	Balloo	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G

L/P = Landelijk/Provinciaal

G = Gemeente

Beschermwaardige houtopstanden Ekehaar

18-dec-09

				Boomsoort		
Straatnaam	Huisnu	Plaats	Eigendomssitu	Nederlandse naam	Latijnse naam	Van lijst
Hoofdstraat	21	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	21	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	21	Ekehaar	Particulier	Linde	Tilia europaea	G
Hoofdstraat	21	Ekehaar	Particulier	Linde	Tilia europaea	G
Hoofdstraat	16	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	33	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	33	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	33	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hoofdstraat	26	Ekehaar	Particulier	Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	G
Hoofdstraat	20	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Esweg	8	Ekehaar	Particulier	Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	G
Esweg	8	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Esweg	8	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Esweg	3	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Esweg	3	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Esweg	3	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Oal Diek	9	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Oal Diek	9	Ekehaar	Particulier	Linde	Tilia europaea	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Treurwilg	Salix alba "Tristis"	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Esdoorn	Acer pseudoplatanus	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Esdoorn	Acer pseudoplatanus	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Esdoorn	Acer pseudoplatanus	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Esdoorn	Acer pseudoplatanus	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Robinia	Robinia pseudoacacia	G
Oal Diek	5	Ekehaar	Particulier	Robinia	Robinia pseudoacacia	G
hoofdstraat	7	Ekehaar	Particulier	Zomereik	Quercus robur	G
Hemmenweg	6	Ekehaar	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G
Hemmenweg	6	Ekehaar	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G
Hemmenweg	6	Ekehaar	Gemeente	Zomereik	Quercus robur	G
Hemmenweg	2	Ekehaar	Particulier	Walnoot	Juglans regia	G

L/P = Landelijk/Provinciaal

G = Gemeente

Bijlage 6
Bedrijvenlijst

Bedrijven met een meldingsplicht of vergunningsplicht op grond van de Wet
milieubeheer

Bijlage 5 Bedrijventijst

Woonplaats	Adres	Naam	SBI nummer	SBI omschrijving	Urgentieklaas
BALLOO	Balloo 26	Wekema Mechanisatie VOF	014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
	Balloo 34	P. en H. Deenen	0111	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
	Balloo 52	J. Paasman - Koops	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Balloo 67	Staatsbosbeheer	01411	hoveniersbedrijven	2
	Balloo 73	A.J. Deenen	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Balloo 94	Hoveniersbedrijf en tuincentrum Smeenge	01411	hoveniersbedrijven	1
	Balloo 96	Mts. L.W. Tjarks en G.J. Tjarks-Smeenge	0121	Fokken en houden van rundvee	2
		Stichting Schaapskooi Balloerveld	0122-2	Fokken en houden van overige graasdieren:- overige graasdieren	2
		Waterschap Hunze en Aa's	IN 10.0	rioolgemalen	1

Woonplaats	Adres	Naam	SBI nummer	SBI omschrijving	Urgentieklaas
EKEHAAR	Esweg 6	Aannemersbedrijf Klaas Brinkman	45-A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	2
	Geelbroekenweg 2	Mts. Brinkman	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Hemmenweg 2	Cafe Restaurant Popken	553	Restaurants, cafeetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
	Hemmenweg 20	H.Strijk	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Hoofdstraat 18	Autobedrijf Talman v.o.f.	501	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	3
	Hoofdstraat 19	Theater "Hek van de Dam"	9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	1
	Hoofdstraat 27	Suichies Mechanisatiebedrijf	501	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	3
	Hoofdstraat 35	Techniko B.V.	45-A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	2
	Kampweg 1	J. Boerma	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Kampweg 10	Mts. Bebseler	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Kampweg 12	Mts. H. en G. Vos	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Kampweg 6	Bouwbedrijf Stoffers B.V.	45-A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	2
	Kampweg 8	H. Stoffers	0111	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
	Markeweg 5	B.J.B. Westebring	0121	Fokken en houden van rundvee	2
	Oal Diek 3	Dorpshuis "De Eekhof"	91331-A	Buurt- en clubhuizen	1
		Waterschap Hunze en Aa's	IN 10.0	rioolgemalen	1

Bijlage 7
Overlegreacties

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Gemeente Aa en Hunze	
Nummer	2010005799
Ingek	21 JUL 2010
Afdeling	WAOm130
Behandelaar	Ernst van Dam



Assen, 20 juli 2010
Ons kenmerk 28/RO/2010008928
Behandeld door de heer W. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Advies over bestemmingsplan Balloo en Ekehaar

Geacht college,

U hebt ons gevraagd, in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), advies uit te brengen over het bestemmingsplan Balloo en Ekehaar.

Provinciaal belang

Op basis van de door provinciale staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe zijn in het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang.

- Cultuur
- Natuur/Landschap
- Archeologie

Advies

Cultuur

Volgens de Omgevingsvisie Drenthe maken de kernen Balloo en Ekehaar deel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Deze kernen vallen ook binnen het gebied met de aanduiding Hondsrug. De CHS gaat uit van structuren, waarbij de samenhang tussen delen daarvan van provinciaal belang zijn. Bij beide kernen gaat het om de esdorpenstructuur op de Hondsrug.

Aan het aspect Cultuurhistorie wordt voor het overige in de toelichting van het ontwerpplan ruim aandacht aan besteed. Zo worden aspecten meegenomen van karakteristieke bebouwing, beschermwaardig houtopstand en cultuurhistorische (zand)paden door middel van het aangeven een dubbelbestemming op de Verbeelding en door overzichten in de bijlagen 1 tot en met 4 van de toelichting. De status van de Karakteristieke ensembles van bebouwing is niet duidelijk als dit niet terugkomt in de Regels. Om het beeld van cultuurhistorie volledig in de ruimtelijke ordening in te bedden ligt het voor de hand ook de rijksmonumenten nader op de Verbeelding aan te geven.



Natuur/Landschap

De beide kernen liggen binnen het gebied Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. De enige vorm van nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw is gelegen aan de westrand van Ekehaar. Deze nieuwe ontwikkeling (3 woningen) vormt samen met de bestaande woningen een afronding als overgang van bebouwing naar het landelijk gebied, waarbij ook rekening wordt gehouden met het waardevolle gebied Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Archeologie

In de Regels dient in artikel 18.3, sub b, de zinsnede "en de provinciaal archeoloog vanuit het provinciaal belang archeologie" te worden toegevoegd. Zo ook in artikel 19.4, sub c.

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u rekening te houden met onze opmerkingen en de procedure van het bestemmingsplan voort te zetten.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Bro.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

i. o. 

P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

sdb/coll.

Afschrift aan de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen

Gemeente Aa en Hunze	
Nummer	2010006148
Datum	11 AUG 2010
Naam	VROM/B80
Behandelaar	P. van Wingerden

Gemeente Aa en Hunze
 Mevrouw A. van Wingerden
 Postbus 93
 9460 AB GIETEN

Aquapark 5, Veendam
 Postbus 195
 9640 AD Veendam
 Tel 0598-693800
 Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief	2010005039	Datum	10 augustus 2010
Ons kenmerk	IN10-2895/10-2776	Behandeld door	Erik ten Veen
Onderwerp	Bestemmingsplan - voorontwerp - Balloo en Ekehaar ihkv artikel 3.1.1. besluit ruimtelijke ordening	Doorkiesnummer	0598-693408

Geachte mevrouw Van Wingerden,

Op 29 juni 2010 ontvingen wij van u de kennisgeving over het *Voorontwerp bestemmingsplan Balloo en Ekehaar* met uw kenmerk 2010005039. Dit voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende op- en aanmerkingen:

- In paragraaf 5.1 wordt verwezen naar de watervisie *Tussen stromen*. In die visie wordt in de bijlage aangegeven dat er bij Ekehaar sprake zou zijn van een uitbreiding van het aantal woningen. Dit is niet terug te vinden in het bestemmingsplan.
- In paragraaf 5.1 wordt aangekondigd dat het aspect water nog verder zal worden uitgewerkt voor dit plan. Wij zien de uitwerking hiervan graag tegemoet en wellicht kan het hulpmiddel www.dewatertoets.nl een bijdrage hieraan leveren.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra
 Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten



Commando Diensten Centra
Ministerie van Defensie

> Retouradres Postbus 40184 8004 DD Zwolle

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Gemeente Aa en Hunze
Nummer:
Ingek.: 9 JUL 2010
Afdeling:
Behandelaar:

Datum 8 juli 2010
Betreft Bestemmingsplannen
Zaakcode 10/9-2-12-2

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brieven van 18 juni 2010 en 25 juni 2010. nummer

Bedrijfsgroep Vastgoed
Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord
Ruimtelijke Ordening en Milieu

Dr. Stoltweg 40, Zwolle
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
Nederland
www.vastgoeddefensie.nl

Contactpersoon

H. Veldman
senior medewerker ROM

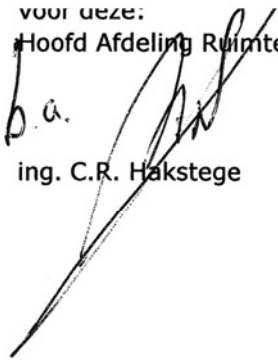
T +31 (0)38 45 72 402
MDTN *06 126 402
M +31 (0)(06) 51 42 80 23
F +31 (0)38 45 72 399
h.veldman@mindef.nl

Onze referentie
2010005534

*Bij beantwoording datum,
onze referentie en betreft
vermelden.*

voor deze:

Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,


ing. C.R. Hakstege

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Aa en Hunze

Postbus 93

9460 AB Gieten

Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	2010005328
Ingek:	06 JUL 2010
Afdeling:	VRom 130
Datum:	5 juli 2010
Behandelaar:	Doorkiesnummer 0570 - 69 64 32

Ons kenmerk
TAJO 10.B.1467

Uw kenmerk
2010005039

Onderwerp

Reactie voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief met kenmerk 2010005039 van 25 juni 2010, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde voorontwerpplan is door ons getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VRom, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden door middel van de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

i.o. 

Hanifa van Limbeek
Medewerker Juridische Zaken

Gemeente Aa en Hunze
t.a.v. A. van Wingerden
Postbus 93
9460 AB Gieten

Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	
Ingek.:	08 JUL 2010
Afdeling:	
Behandelaar:	

Datum
6-7-2010

Onderwerp
Bestem Balloo en Ekehaar

Uw brief van
25-6-2010

Uw kenmerk
post

Ons kenmerk
T3-075009 \BU-0033796

Contactpersoon
J.A.M. Oosterlaken

Telefoon
050 - 58 24461

E-mail
infra.affairs.zl@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte mevrouw,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Balloo en Ekehaar in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van KPN bespreek ik graag met u de nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Met vriendelijke groet,

J.A.M. Oosterlaken
Backoffice



KPN W&O N&S

Capacity IA BO Noord
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

infra.affairs.zl@kpn.com
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

KPN B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01