



# Kader en spelregels

## Lievingerveld

# INHOUDSOPGAVE

## H0 **Woord vooraf** **Samenvatting**

## H1 **Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Onderliggende beleidsdocumenten

## H2 **Woongebied Lievingerveld**

- 2.1 Omschrijving woongebied
- 2.2 Ambities woongebied
- 2.3 Woningbouwprogramma

## H3 **Kader**

- 3.1. Inleiding
- 3.2. Feiten en randvoorwaarden
  - 3.2.1. Wettelijke voorschriften en normen
  - 3.2.2. Landschap
  - 3.2.3. Verkeer
  - 3.2.4. Milieu
- 3.3. Conditiekaart

## H4 **Uitgangspunten voor ontwikkeling**

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Set van uitgangspunten plangebied
- 4.3. Set van spelregels op kavelniveau (kavelpaspoort)
- 4.4 Welstandsvrij bouwen
- 4.5 Duurzaam buurtschap

## H5 **Bronvermelding**

- 5.1. Literatuurlijst

## H6 **Bijlagen**

- 6.1. Bijlage 1: Conditiekaart
- 6.2. Bijlage 2: Functies Woonerf en Weide
- 6.3. Bijlage 3: Ambities woongebied Lievingerveld
- 6.4. Bijlage 4: Archeologie
- 6.5. Bijlage 5: Beekdal Lievingerveld
- 6.6. Bijlage 6: Geluid-, Weglawaai en Industrielawaai
- 6.7. Bijlage 7: Duurzaamheid (Inspiratiegids)

## H0 Woord vooraf

De gemeente Midden Drenthe wil in het te ontwikkelen woongebied ten oosten van Beilen een duurzaam woon- en leefmilieu creëren dat lang meegaat. De ontwikkeling van dit woongebied tot buurtschap zal geleidelijk plaatsvinden. De kleinschaligheid en integraliteit van de gebiedskenmerken met de variatie in bouwmethodes zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente heeft een aantal randvoorwaarden en spelregels gemaakt. De toekomstige bewoners zijn verantwoordelijk voor onderlinge afstemming en samenwerking met de gemeente, toekomstige bewoners, burens en bouwpartners. Burgers en initiatiefnemers krijgen alle ruimte om zelf concreet en actief vorm te geven aan de eigen woon- en leefomgeving.

Voor het woongebied (fig. 1) wordt in dit document de ontwikkelstrategie beschreven. De gemeente Midden Drenthe heeft hierin een stimulerende en faciliterende rol, maar de initiatiefnemers zijn de werkelijke makers van het woongebied. De rol van de gemeente beperkt zich tot de hoofdlijnen. Zij formuleert de ambities voor het woongebied en verzorgt het raamwerk, de voorwaarden en de spelregels.



Figuur 1. Woongebied Lievingerveld

Kern van de ontwikkelstrategie is dat er sprake is van uitnodigingsplanologie. Initiatiefnemers worden uitgenodigd om daadwerkelijk te starten met de bouw van een eigen woning. Iedere initiatiefnemer is zelf –individueel of samen met anderen– verantwoordelijk voor energievoorziening en waterberging. Bovendien moeten zij er voor zorgen, dat op termijn door de grote variatie aan initiatieven het landschappelijke karakter van het gebied behouden blijft.

Om de ontwikkelstrategie planologisch te verankeren maakt dit document (“Kader en spelregels Lievingerveld”) het in juridische termen mogelijk om initiatieven te beoordelen en te honoreren.

## Samenvatting

Lievingerveld wordt een uniek woongebied waarvan bewoners zelf bepalen hoe hun omgeving eruit komt te zien. Lievingerveld zal zich op een 'organische wijze' ontwikkelen tot een nieuw buurtschap. Lievingerveld biedt maximale ruimte aan de wensen en creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Hiervoor is vertrouwen nodig, kunnen en durven loslaten en alleen regelen wat echt nodig en wenselijk is. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld om zo het algemeen belang te garanderen en een grote verantwoordelijkheid te geven aan iedereen die in Lievingerveld wil ontwikkelen.

### *Gemeente als gebiedsregisseur*

De gemeente treedt op als gebiedsregisseur en houdt de spelregels bij. De gebiedsregisseur is de facilitator die namens de gemeente initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen. Voordat initiatiefnemers tot de aankoop van een kavel willen overgaan, dienen zij een aantal 'spelregels' in acht te nemen. De spelregels zullen per initiatiefnemer nader uitgewerkt worden in een 'kavelpaspoort'. Als de gebiedsregisseur in de onderhandelingen niet uitkomt met het kader en spelregels kan hij in uitzonderingsgevallen als dit noodzakelijk is om tot een goede oplossing te komen het college verzoeken om een ruimere mandaat.

### *Feiten en randvoorwaarden*

In dit document zijn voor de voorgestane ontwikkeling de relevante feiten\*\* in beeld gebracht en randvoorwaarden\*\*\* geformuleerd. Onderstaand zijn deze samengevat weergegeven.

#### Feiten

- a. Plangebied ligt deels in een beekdal
- b. Plangebied maakt geen onderdeel uit van een N2000 gebied
- c. Deel van het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied
- d. Voor het plangebied geldt 'gedeeltelijk' een hoge archeologische verwachtingswaarde
- e. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling van Beilen-Oost
- f. De ontwikkeling van Lievingerveld belemmert de enkele omliggende agrarische bedrijven niet
- g. Het spoorweglawaai en het industrielawaai zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van Lievingerveld.

#### Randvoorwaarden

1. De bestaande landschapselementen (houtwallen/bosjes) moeten behouden blijven;
2. De Beilerstroom beleefbaar en toegankelijk maken en houden;

\*\* *Werkelijke situatie*

\*\*\* *Grenzen stellen die niet overschreden mogen worden*

3. Een beekdal kan overstromen. Houd rekening hier mee met het bouwen van een huis. Er mag niet opgehoogd worden t.b.v. woningbouw in het overstromingsgebied tenzij het een ophoging betreft waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied;
4. De verschillende bodemsoorten zijn medebepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied; Deze verschillende bouwmethodes op basis van bodemsoorten zijn bepalend en willen we behouden;
5. In het veengebied wordt het ontgraven van een bouwput en vervolgens ophogen met bouwzand gezien als ongewenste ontwikkeling;
6. Er geen waterverbinding ontstaat tussen het aanwezige ven en het watersysteem in het plangebied;
7. De waterafvoerende functie van de bestaande sloten moet in stand worden gehouden;
8. Elke wooneenheid dient een voorziening aan te leggen voor het afvalwater;
9. Neerslag die op het perceelniveau valt, dient binnen het eigen perceel te worden Verwerkt. Dit kan ook collectief worden opgepakt;
10. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied houden aan de geldende eisen en/of beperkingen;
11. Bij bepaalde archeologische verwachtingswaarden moeten werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitgevoerd worden
12. De hoofdontsluiting van het plangebied Lievingerveld vindt plaats via de lokale weg Lieving en zal worden ingericht als 30-km zone;
13. Parkeren vindt plaats op eigen erf;
14. De aanleg en het onderhoud van de kavelwegen zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers en dient in verenigde vorm plaats te vinden.

### *Uitgangspunten*

Lievingerveld biedt principieel ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld, met 'een set van 7 spelregels die het algemeen belang garanderen' en een ongekende vrijheid biedt aan iedereen die Lievingerveld wil mee ontwikkelen. De 'spelregels' moeten door belangstellenden in acht worden genomen voordat zij tot aankoop van een kavel willen overgaan. De spelregels zullen per initiatiefnemer nader uitgewerkt worden in een 'kavelpaspoort'.

De uitgangspunten die het algemeen belang garanderen, zijn als volgt geformuleerd:

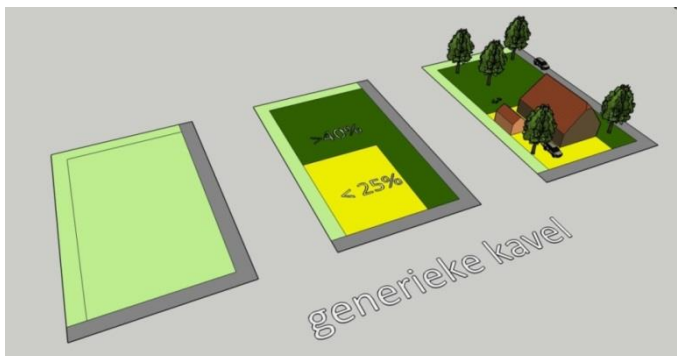
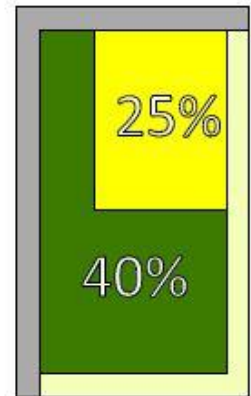
1. Mensen maken Lievingerveld;
2. Vrije keuze in kavels;
3. Kavelopzet met vaste ruimteverdeling;
4. Initiatiefnemers bouwen mee aan de infrastructuur;
5. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend;
6. Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend;
7. Publieke investeringen zijn volgend.

Een belangrijk onderdeel hierin is de 'Conditiekaart' (Bijlage 1). Deze kaart geeft aan welke condities in het gebied van toepassing zijn op basis van huidige gebiedskenmerken, beleidskaders en toekomstige ontwikkelingen.

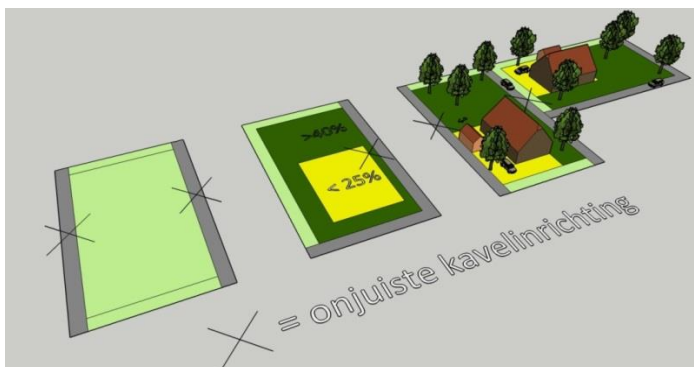
## Spelregels

Bij het ontwerpen van de woning zal met onderstaande aspecten rekening gehouden moeten worden:

- Weide minimaal 40% (omschrijving bijlage 2);
- Woonerf maximaal 25% (omschrijving bijlage 2);
- Er moet tenminste 3 meter van de kavelgrens af gebouwd worden.
- Aan 2 zijden van een kavel is de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen. Deze ruimte grenst altijd aan de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen van de naastgelegen kavel;
- Het woonerf grenst aan 1-zijde aan de infra, is vormvrij, maar wel aaneengesloten ( fig. 2, 3, 4);
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- Het plan moet leiden tot een logische verkaveling (aansluitend of minimale kavelruimte ertussen).



Figuur 2. Generieke kavel



Figuur 3. Onjuiste kavelinrichting



= juiste kavelinrichting

*Figuur 4. Juiste kavelinrichting*

Een voorwaarde voor de grondoverdracht is dat deze pas plaatsvindt na aanlevering en akkoord van de gemeente op het **kavelpaspoort**.

# H1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Lievingsveld is een toekomstige, woongebied ten oosten van Beilen en Lieving. Het betreft een uniek concept wat inhoudt dat het nieuwe buurschap op een 'organische wijze' dient te ontstaan. In de afgelopen jaren is in onderliggende rapporten aangegeven welke ambities, kwaliteit en aanbevelingen voor dit gebied worden nagestreefd. Onlangs heeft de gemeenteraad de exploitatie voor dit gebied vastgesteld. Het moment is nu aangekomen dat er duidelijkheid komt over hoe en onder welke voorwaarden tot een daadwerkelijke invulling van dit gebied kan worden overgegaan. Dit heeft geleid tot de opstelling van dit document. Dit document is de basis voor belangstellenden die zich willen vestigen in Lievingsveld. Enerzijds wordt inzicht gegeven in het kader; de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling en invulling van dit gebied kan plaatsvinden. Dit wordt uiteindelijk gevisualiseerd in de zogenaamde 'conditiekaart' (Bijlage 1 en fig. 8). Anderzijds zijn er 'spelregels' opgesteld die belangstellenden in acht moeten nemen voordat zij tot aankoop van een kavel willen overgaan.

## 1.2. Onderliggende beleidsdocumenten

### Visie 'Platteland leeft' en Visie op Beilen

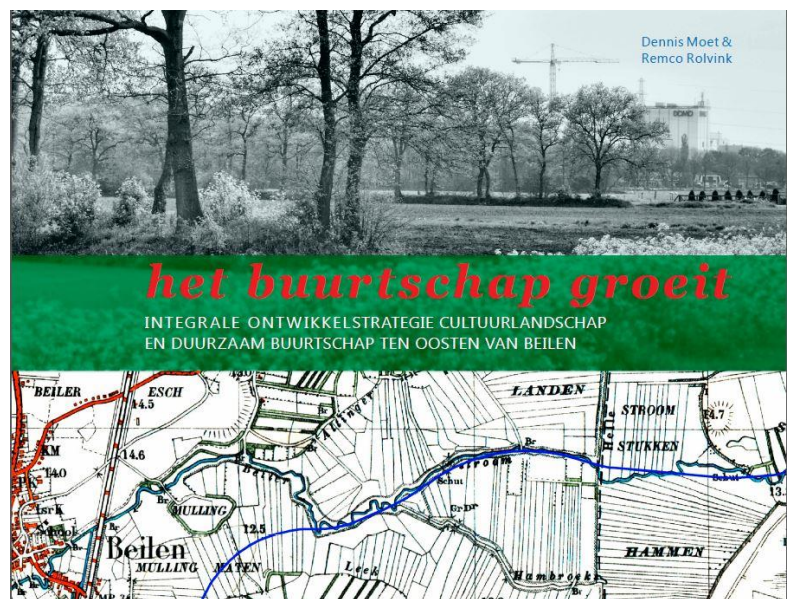
De gemeentelijke structuurvisie 'Platteland Leeft!' is op 28 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie komen verschillende thema's aan de orde, waaronder wonen, landschap en verkeer. In het uitvoeringsprogramma van juni 2015 wordt voor het thema 'wonen' de ontwikkeling en de doelen van het woongebied ten oosten van Beilen benoemd:

- Nieuw buurtschap organisch laten groeien;
- De woonmogelijkheden nadrukkelijk bekend maken (bijzonder en experimenteel)
- Kamergewijs ontwikkelen;
- Minimum aan regels.

### Rapport Gidz 'Het buurschap groeit'

Het bureau GIDZ heeft in 2012 een ruimtelijk concept en groeistrategie ontwikkeld voor het buitengebied en een nieuw buurtschap ten oosten van Beilen en Lieving. In dit rapport (fig. 5) wordt een aantal ambities procesaanbevelingen benoemd.

Deze hebben betrekking op het op gang brengen en houden van sociaal-ruimtelijke ontwikkelingen:



figuur 5. Rapport GIDZ

- Initiatieven "van onderaf" voorop stellen;
- Richten op kansrijke gebruikersgroepen;



- Experimenteel gebied;
- Minder regels;
- Vestigingscondities versterken door opwaardering blauwgroene raamwerk;
- Manifestaties & mediagebeurtenissen initiëren;
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) & starters faciliteren;
- Ontwikkelen van het buurtommetje.

Het rapport van GIDZ is leidend voor de invulling van de locatie ten oosten van Beilen met woningbouw. Dit houdt in het op een 'organische wijze' laten ontstaan van een duurzaam nieuw buurtschap.

## **H2 Woongebied Lievingerveld**

### **2.1. Omschrijving woongebied**

Het plangebied ligt centraal in Midden Drenthe op het Drents plateau, ten oosten van de spoorlijn Groningen - Zwolle op de overgang van de es van Beilen en het beekdal landschap van de Oude Vaart – Beilerstroom. De relatie tussen landschap, de buurtschappen en bewoners is van oudsher sterk. Het huidige landgebruik bestaat grofweg uit weidegronden en akkerbouw. Het nieuw te ontwikkelen woongebied 'Lievingerveld' wordt begrensd door de Beilerstroom (beek) en het lint van Lieving, de noordoostzijde door een houtwal en weidegronden, de zuidoostzijde door een watergang en weidegronden. De locatie van het woongebied kent twee verschillende sferen; het open, lager gelegen en nattere beekdal en het hogere, meer besloten plateau. En is strategisch gelegen nabij het dorps hart van Beilen en de hoofdinfrastructuur (spoor en weg) van Noord- Nederland.

### **2.2. Ambities woongebied**

Voor Lievingerveld zijn een viertal belangrijke kwalitatieve ambities geformuleerd. In deze ambities is verwoord hoe er wordt gestreefd naar kwaliteit en op welke wijze er richting wordt gegeven aan de uitwerking van het woongebied.

Samenvattend zijn dit de onderstaande ambities:

- Biedt maximale vrijheid aan initiatieven;
- Ontwikkelt zich organisch in de vorm van nieuw noaberschap;
- Vormt een Drents buurtschap met het karakter van openheid;
- Is duurzaam en zoveel mogelijk zelfvoorzienend.

In bijlage 3 is een uitgebreide toelichting te vinden op de hierboven genoemde ambities.

### **2.3. Woningbouwprogramma**

Het te ontwikkelen buurtschap bestaat totaal uit circa 22 hectare. Hier zal ruimte gecreëerd worden voor ongeveer 150 nieuwe woningen, terwijl het gebied zijn landelijke karakter en eigen identiteit behoudt en verder ontwikkelt. In dit te ontwikkelen woongebied wordt gestreefd naar een rijke variatie aan leef- en woonmilieus met voorzieningen in lagere dichtheden. Dit als tegenhanger van de dorps ontwikkeling van de dorpskern Beilen.

## H3 Kader

### 3.1. Inleiding

Het woongebied 'Lievingsveld' ontwikkelt zich binnen van de huidige, bestaande situatie. Het gebied heeft een eigen geschiedenis, eigen structuren en een eigen karakter. Dit zorgt ervoor dat er een raamwerk van randvoorwaarden (condities) ontstaan voor de ontwikkeling van dit woongebied. De verschillende feiten en randvoorwaarden, voor zover zij de ontwikkeling van 'Lievingsveld' beïnvloeden, komen in deze paragraaf aan de orde. Dit kunnen zowel voorwaarden van harde als flexibele aard zijn. Vervolgens zijn alle feiten en randvoorwaarden samengevoegd op de Conditiekaart Lievingsveld (Bijlage 1).

### 3.2. Feiten en randvoorwaarden

#### 3.2.1. Wettelijke voorschriften en normen

De wettelijke voorschriften en normen die in zijn algemeenheid van toepassing zijn, zijn uiteraard ook van toepassing op Lievingsveld. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan wettelijke voorschriften op het gebied van *openbare veiligheid* en *bereikbaarheid door hulpdiensten*. Maar bijvoorbeeld ook de wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening.

#### 3.2.2 Landschap

##### A. Landschap

Het landschap in het plangebied bestaat uit het beekdal van de Beilerstroom (noord/westzijde van het gebied) en de hogere gronden aan de zuid oostzijde van het plangebied. Het gebied is momenteel in landbouwkundig gebruik. Het beekdal heeft een open karakter plaatselijk onderbroken door houtwallen/singels haaks op de Beilerstroom. Plaatselijk zit er veen in de grond en is de bodem nat. Dit is bijvoorbeeld het geval in het bosje bij de Beilerstroom. De omgeving van de Beilerstroom kan een aantrekkelijk gebied worden voor natuur en recreatie. Voorkomen moet worden dat de toegankelijkheid en beleving van de Beilerstroom verloren gaat. Hierbij is nauw overleg met het waterschap nodig. Op de hogere gronden vinden we ook bosjes en houtwallen en singels. Het landschap is hier minder open. Het besloten karakter wordt verder versterkt door landschapselementen toe te voegen (herplantplicht provincie boswet).

Het realiseren van een nevengeul van de Beilerstroom biedt kansen om de landschappelijke-, cultuurhistorische- en belevingswaarde van het gebied te verhogen. Het open karakter van het beekdal zal grotendeels verloren gaan door het toevoegen van bebouwing. Het is dan ook van belang om de Beilerstroom goed zichtbaar, aantrekkelijk en beleefbaar te maken en te houden. Ten zuiden van het plangebied ligt het buurtschap Lieving. Net als de meeste buurtschappen en kleine dorpen heeft Lieving een relatie met het omliggende landschap. Dit is een kwaliteit die behouden moet blijven.

**Feit a: Plangebied ligt deels in een beekdal**

**Randvoorwaarde 1: De bestaande landschapselementen (houtwallen/bosjes) moeten behouden blijven**

## Randvoorwaarde 2: De Beilerstroom beleefbaar en toegankelijk maken en houden

### B. Beekdal

Het nieuw te ontwikkelen woongebied 'Lievingsveld' ligt in een beekdal. Normaal gesproken mag er binnen een beekdal niet gebouwd worden. De provincie heeft een uitzondering voor dit gebied gemaakt. Het is echter niet voor niets dat de provincie het bouwen in een beekdal tegenhoudt, want er is sprake van een overstromingsrisico. En de ondergrond is minder draagkrachtig. Het gebied heeft beperkingen, voorwaarden en kansen.

**Randvoorwaarde 3: Een beekdal kan overstromen. Houd rekening mee met het bouwen van een huis. Er mag niet opgehoogd worden t.b.v. woningbouw in het overstromingsgebied tenzij het een ophoging betreft waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied.**

### C. Ecologie

#### N2000 gebieden

Het plangebied Lievingsveld maakt geen onderdeel uit van N2000 gebieden of het Natuurnetwerk Drenthe (EHS).

- Geen beperkingen of regels m.b.t. N2000
- Geen beperkingen of regels m.b.t. Natuurnetwerk Drenthe (EHS)

**Feit b: Plangebied maakt geen onderdeel uit van een N2000 gebied**

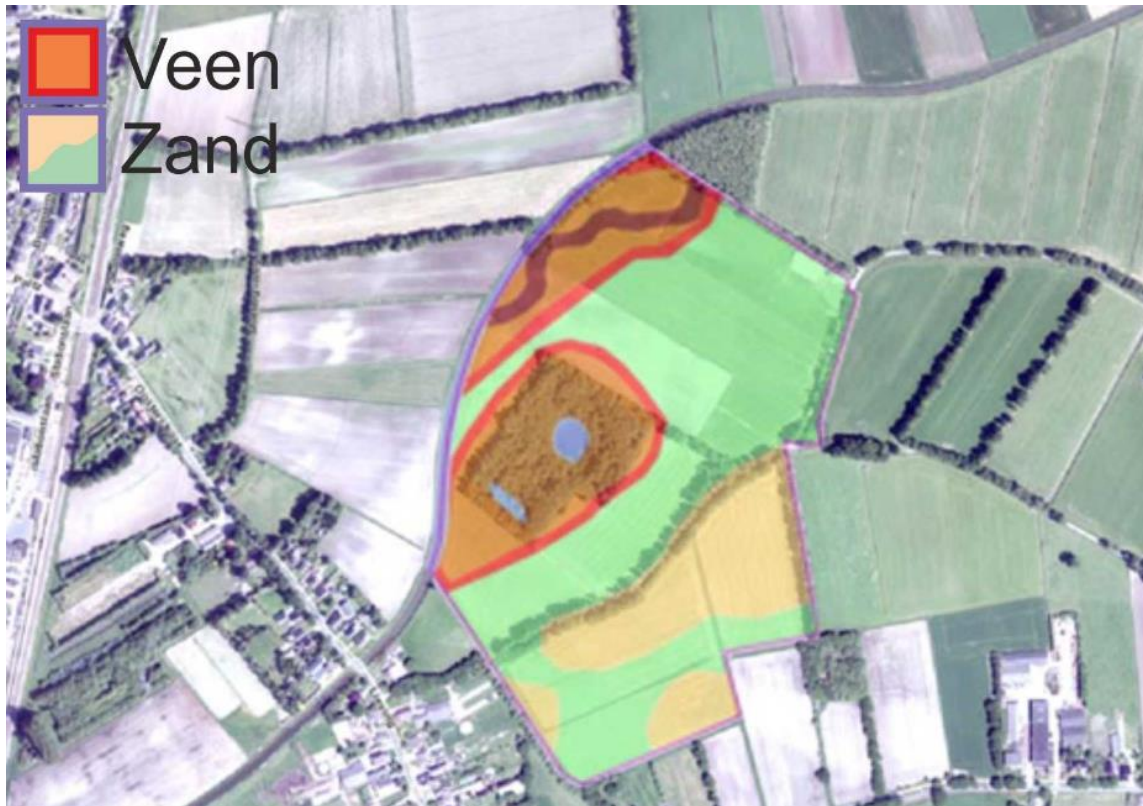
#### Flora- en faunawet

Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De doelstelling van de wet is het behoud van deze soorten. Iedereen moet zich aan deze wet houden. Het grootste deel van het plangebied is momenteel in landbouwkundig gebruik. De bestaande houtwallen, bosjes en Beilerstroom in het plangebied Lievingsveld zijn ecologisch gezien relevant. De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van de quick scan flora en fauna. De conclusie hiervan is dat de aanwezigheid van het voorkomen van beschermende planten, vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en vlinders niet wordenuitgesloten. Effecten op deze soortengroepen kunnen ook niet worden uitgesloten. Op deze soorten heeft gericht nader ecologisch onderzoek plaatsgevonden.

### D. Bodem

In het gebied worden zandgronden, moerige gronden en veengronden aangetroffen. Deze verschillende bodemsoorten zijn bepalend geweest voor de landbouwkundige ontwikkelingen en daarmee hoe het landschap er nu uitziet. In het rapport van GIDZ wordt gesproken over een landschapsgeoriënteerde ontwikkeling. Dit betekent dat de verschillende bodemsoorten mede bepalend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. Op een zandgrond kan prima volgens de traditionele bouwmethode gebouwd worden. Ter plaatse van de moerige en veengronden spelen factoren als draagkracht en drooglegging. Dit zijn belangrijke factoren voor de manier van bouwen. Een nader booronderzoek heeft ook de gebieden met veen in de bodem in beeld gebracht. Dit zijn de oranje vlakken en de bruine restgeul (fig. 6). In de oranje gebieden vinden we dunne veenlagen en in de restgeul dikkere veenlagen.

Veen is een bodemsoort die in Nederland 'onder druk' staat. Deze bodemsoort verdwijnt, daar waar mogelijk wil men dit zoveel mogelijk conserveren. Dit is geheel in lijn met een duurzame bodem.



Figuur 6. Bodemsoorten

Uitgangspunt voor dit gebied is dat bouwwerken rekening houden met het veen in de bodem. De manier van bouwen moet hierop aangepast worden. Hiermee wordt bedoeld dat bouwwerken op palen moeten staan of drijven.

**Randvoorwaarde 4:**

- De verschillende bodemsoorten zijn medebepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied
- Deze verschillende bodemsoorten zijn bepalend en willen we behouden; bouwmethodes dienen hierop afgestemd te worden
- Bouwwerken in het veengebied uitsluitend drijvend of op palen uitvoeren

**Randvoorwaarde 5:** In het veengebied wordt het ontgraven van een bouwput en vervolgens ophogen met bouwzand gezien als ongewenste ontwikkeling.

#### E. Waterhuishouding

Door het ontwikkelgebied stroomt de beek Beilerstroom. Deze ligt op het laagst gelegen punt in het gebied. Het gehele gebied watert af naar de Beilerstroom. De beek is in eigendom, beheer en onderhoud bij het waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de noord hoek van het plangebied ligt een laaggelegen gebied. Ter plaatse zit veen in de bodem. Dit resulteert in een natte laaggelegen zone met weinig draagkracht. Deze zone biedt mogelijkheden voor een combinatie van waterberging, aanleg nevengeul van de Beilerstroom, vismigratie en recreatie.

Bij het toestaan van bouw mogelijkheden in deze zone, dient er een bouwvorm gekozen te worden waarmee de waterberging, nevengeul, vismigratie en recreatie gecombineerd kan worden. Denk daarbij aan een drijvende woning, of een woning op palen, waar het water onderdoor stroomt. De gronden aan de rand van de Beilerstroom kunnen in principe tot aan de keurzone en KW zone ( in totaal 10 meter vanaf de beek).

Het waterschap Drents Overijsselse Delta onderzoekt de mogelijkheden om de huidige bedding en de KRW zone van de Beilerstroom om te vormen naar een flauwe oever . Hierdoor ontstaat er een zomer- en winterbedding van de beek. Binnen het ontwikkelgebied ligt een ven. Dit ven heeft een eigen biotoop en waterhuishouding. Dit ven moet niet verbonden worden met het watersysteem van Beilerstroom, omdat de kans op verstoring aanwezig is.

**Randvoorwaarde 6: Er geen waterverbinding ontstaat tussen het aanwezige ven en het watersysteem in het plangebied**

#### *F. Sloten*

De waterafvoerende functie van de bestaande sloten moet in stand gehouden worden. Bestaande sloten mogen niet gedempt worden. Eventuele aanpassingen moeten gecompenseerd worden.

**Randvoorwaarde 7: De waterafvoerende functie van de bestaande sloten moet in stand worden gehouden**

#### *G. Grondwaterbescherming*

Een deel van het ontwikkelgebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsgebied beschermt de drinkwaterwinning van de WMD en valt onder de bevoegdheid van de provincie. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden strenge eisen voor gebruik van bestrijdingsmiddelen, uitvoeren van boringen, afvoeren van water, manier van bouwen. Op perceelsniveau gelden randvoorwaarden, kansen en beperkingen die door de initiatiefnemer onderzocht en uitgevoerd moeten worden.

#### *H. Sanitatie*

Elke wooneenheid is verplicht een voorziening aan te leggen voor het afvalwater. Huishoudelijk afvalwater dient afgevoerd te worden naar een rioolzuiveringsinstallatie door middel van een rioleringsvoorziening.

### I. Waterhuishouding op perceelsniveau

Op perceelsniveau wordt op basis van de regenwaterverordening voorgeschreven dat de neerslag die op perceelniveau valt binnen het eigen perceel verwerkt moet worden. Het neerslagwater mag onder normale omstandigheden niet afgevoerd worden. Hier zijn verschillende methodes voor. Te denken valt aan een vijver/ven, ondergrondse opslag, verwerking op eigen perceel gebruik voor sanitatie. Het bergen van water kan ook collectief opgepakt worden. Op perceelsniveau moet een noodoverloop aangelegd worden zodat het water onder extreme natte omstandigheden wel kan afstromen naar de Beilerstroom. Derden mogen hiervan geen hinder ondervinden.

**Feit c: Deel van het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied**

**Randvoorwaarde 8: Elke wooneenheid dient een voorziening aan te leggen voor het afvalwater**

**Randvoorwaarde 9: Neerslag die op het perceelniveau valt, dient binnen het eigen perceel te worden verwerkt. Dit kan ook collectief worden opgepakt**

**Randvoorwaarde 10: Binnen het grondwaterbeschermingsgebied houden aan de geldende eisen en/of beperkingen**

### J. Archeologie

In het plangebied is gedeeltelijk sprake van een hoge archeologische verwachting voor het voormalige beekdal en voor de randen van de ovale laagte. Om mogelijke vindplaatsen vroegtijdig in kaart te brengen is vooraf karterend booronderzoek wenselijk in deze zones. De uitkomsten kunnen worden gebruikt bij het maken van een inrichtingsplan voor de woonlocaties. De diepere bodemingrepen kunnen alleen plaats vinden onder archeologische begeleiding in deze zones. Dit afhankelijk van de inrichting van het gebied.



Figuur 7: Archeologische verwachtingswaarden

**Randvoorwaarde 11: Bij bepaalde archeologische verwachtingswaarden moeten werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitgevoerd worden**

**Feit d: Voor het plangebied geldt gedeeltelijk een hoge archeologische**

### 3.2.3. Verkeer

#### A. *Infrastructuur*

Het woongebied 'Lievingsveld' wordt ontsloten via de lokale weg Lieving (tussen Lieving 15/17 en aansluiting Tolmaatsweg). Dit is een erftoegangsweg B. Dit betekent dat deze weg de laagste categorie in verkeersfunctie heeft en bedoeld is om toegang tot de percelen te verschaffen. De weg ligt momenteel buiten de kom. Lievingsveld zal binnen de bebouwde kom komen te liggen. Lieving zal worden ingericht als een 30 km-zone.

Dit betekent ook dat de diverse verkeersdeelnemers gemengd gebruik maken van de weg. De weg Oosterstraat-Lieving-N856 is gecategoriseerd als erftoegangsweg A en is naast uitwisseling met de aanliggende percelen ook gericht op doorstroming en verkeersafwikkeling. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/u binnen de bebouwde kom.

Vanuit het gebied ligt het trein/busstation op 1.500m en het winkelcentrum op 2.000m. Dit zijn voor de toekomstige inwoners ideale afstanden verplaatsingen per (elektrische) fiets. Er zijn diverse bushaltes op de Oosterstraat-Lieving-N856, waardoor het voor toekomstige inwoners van het laagdrempelig is om van het openbaar vervoer gebruik te maken. Ook zijn de bushaltes en het station toegankelijk voor mindervaliden.

**Randvoorwaarde 12: De hoofdontsluiting van Lievingsveld vindt plaats via de lokale weg Lieving**

#### B. *Parkeren*

Het woongebied 'Lievingsveld' is een verblijfsgebied. Parkeren moet op eigen erf of op de weg. Er worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd.

**Randvoorwaarde 13: Parkeren vindt plaats op eigen erf**

#### C. *Aanleg kavelwegen*

*De aanleg van de wegen van de hoofdontsluitingsweg Lieving naar de kavels geschiedt door de initiatiefnemers. Hiervoor zijn de initiatiefnemers verplicht zich te verenigen, in welke vorm ook. Dit is een voorwaarde om een goedgekeurd kavelpaspoort te krijgen en om een koopovereenkomst te sluiten. De statuten van de op te richten verenigde vorm worden goedgekeurd door de gemeente.*

**Randvoorwaarde 14: De aanleg en het onderhoud van de kavelwegen zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers en dient in verenigde vorm plaats te vinden**



### 3.2.4 Milieu

#### A. Externe veiligheid

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten- of transportaders (buisleidingen, spoor of snelweg) aanwezig. Invloed gebieden van deze risicovolle objecten- of transportaders reiken bij lange niet het beoogde plangebied en vormen voor onderhavige planvorming dus geen knelpunt.

**Feit e: Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling van Lievingerveld**

#### B. Geur

Het gebied heeft een agrarisch karakter met veel voormalige agrarische bedrijven. Er liggen nog enkele agrarische bedrijven in de omgeving die actief zijn, maar de komst van Lievingerveld belemmert de ontwikkelingen van deze bedrijven niet.

**Feit f: De ontwikkeling van Lievingerveld belemmert de enkele omliggende agrarische bedrijven niet**

Een deel aan de oostkant van Beilen is bestempeld als stedelijke nieuwbouw, waarvoor een aangepaste geurnorm is vastgesteld. Het plangebied valt deels buiten de bestempelde stedelijke nieuwbouw. Op dit moment zal dat deel dus niet extra beschermd worden in het kader van de geurverordening. Een aanpassing van de geurverordening zou van toepassing kunnen zijn.

#### C. Geluid

De geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het vastgestelde geluid productie plafond (GPP).

Langs het deel van het traject waar Lievingerveld gerealiseerd kan worden, varieert de waarde op de vastgestelde GPP's tussen 63 en 66 dB. Dit komt overeen met een zonebreedte van 300m (vanaf buitenste spoorstaaf). De afstand van de nieuwe woonwijk tot de spoorlijn is ongeveer 440m en daarmee groter dan de geluidzone.

#### Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen ligt een geluidzone. Behalve langs die wegen waar de maximum snelheid 30 km/h bedraagt of sprake is van een woonerf. In het aandachtsgebied liggen een aantal wegen die een aandachtzone hebben van 200m (binnenstedelijk) / 350m (buiten stedelijk) (Oosterstraat/Lieving). De verkeersintensiteiten en verkeerssamenstelling zijn overgenomen uit het gemeentelijk verkeersmodel. In figuur 8 zijn de aandachtzones opgenomen als ook de berekende geluidcontouren. Hieruit blijkt dat een deel van het plangebied binnen de aandachtzone valt, maar de geluidbelasting vanwege de weg in het gebied onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Indien de hoofdontsluitingsweg Lieving als 30km wordt ingericht dan kan zonder belemmering gebouwd worden op 14 meter afstand uit de as van de weg (Bijlage 6). Als dit niet het geval is zal de zone 200m zijn. Hiermee is voor elke nieuwe ontwikkeling in het gebied in beginsel een akoestisch onderzoek nodig.



Figuur 8. Aandacht zones wegverkeerslawaai

### Industrielawaai

Binnen het plangebied liggen geen geluidzones vanwege zoneringsplichtige bedrijven (De geluidzone rond de Zuidmaten reikt niet tot in het plangebied.) Wel moet rekening gehouden worden met bestaande inrichtingen rond het plan gebied (Bijlage 6).

**Feit g: Het spoorweglawaai en het industriellawaai zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van Lievingerveld**

### 3.3 Conditiekaart Lievingerveld

Op de **Conditiekaart Lievingerveld** zijn alle feiten en condities samengevoegd (Bijlage 1 en fig. 9). De conditiekaart biedt een kader voor de ontwikkeling van het woongebied 'Lievingerveld'. Het is wenselijk om deze conditiekaart periodiek te evalueren. Tijdens de evaluatie wordt gekeken naar de reeds gerealiseerde en nog beoogde woningbouw en wordt gezien of er sprake is van gewijzigde omstandigheden en inzichten. Dit kan leiden tot hernieuwde aanknopingspunten voor de organische ontwikkeling van Lievingerveld hetgeen vervolgens weer kan resulteren in een aanpassing van de conditiekaart. Voorgesteld wordt om deze evaluatie 1 x per 2 jaar invullen te laten plaatsvinden.



Figuur 9. Conditiekaart Lievingerveld

## H4    Uitgangspunten voor ontwikkeling

### 4.1.    Inleiding

#### *Wensen en creativiteit*

Ook voor het te ontwikkelen woongebied 'Lievingsveld' geldt de onzekerheid van de toekomst als uitgangspunt. Het woongebied 'Lievingsveld' koestert het onverwachte en biedt principieel ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld, met **'een set van uitgangspunten en spelregels die het algemeen belang garanderen'** en een ongekende vrijheid biedt aan iedereen die het woongebied 'Lievingsveld' wil mee ontwikkelen. Het gebied 'Lievingsveld' wordt kortom niet 'van bovenaf' gemaakt aan de hand van een alomvattend plan, maar 'van onderop' aan de hand van een veelheid van particuliere plannen. Het is aantrekkelijk voor initiatiefrijke mensen die zelf willen bepalen hoe ze wonen en werken, en die bereid zijn de bijbehorende verantwoordelijkheid te dragen. De rol van de gemeente beperkt zich tot de hoofdlijnen. Zij formuleert de ambities voor het gebied en verzorgt het raamwerk, de uitgangspunten en de spelregels.

#### *Gebiedsregisseur*

De gebiedsregisseur is de facilitator die namens de gemeente initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen. Voordat initiatiefnemers tot de aankoop van een kavel willen overgaan, dienen zij een aantal 'spelregels' in acht te nemen. De spelregels zullen per initiatiefnemer nader uitgewerkt worden in een 'kavelpaspoort'.

### 4.2.    Set van uitgangspunten plangebied

Lievingsveld biedt principieel ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld, met **'een set van 7 uitgangspunten die het algemeen belang garanderen'** en een ongekende vrijheid biedt aan iedereen die Lievingsveld wil mee ontwikkelen. Minder en minder strikte spelregels, maar wel duidelijk voor iedereen.

#### 1.    Mensen maken Lievingsveld

In Lievingsveld is ruimte voor een nieuw woon- en leefmilieu met voorzieningen waar het buurtschap behoefte aan heeft. Of en waar er nieuwe woningen komen, is onbekend. Niet de gemeentelijke overheid, maar de makers bepalen hoe Lievingsveld eruit komt te zien. Dat kunnen bewoners zijn, toekomstige perceel eigenaren, particulieren of instellingen. Initiatiefnemers kunnen samenwerken, in groepsverband optreden of geheel zelfstandig handelen. Al hoort 'afstemming met de burens' daar natuurlijk wel altijd bij.

#### 2.    Vrije keuze in kavels

Het staat elke initiatiefnemer vrij om, in overleg met de gemeente, zelf omvang, plaats en vorm van de kavel te bepalen. De keuzevrijheid hangt af van de beschikbaarheid van grond.

De gebiedsregisseur weet precies welke percelen bij wie in eigendom zijn en kan je helpen met contact leggen. Dit gaat vooral om afstemming met de burens.

### **3. Kavel opzet met vast ruimteverdeling**

Van de beoogde ruimteverdeling voor heel Lievingerveld is een generieke kavel afgeleid. Deze kavelopzet bestaat uit maximaal 25% bebouwing (voor wonen, etc.), minimaal 40% weide, en uit infrastructuur. Deze theoretische kavelopzet is het ijkpunt voor iedereen.

### **4. Initiatiefnemers bouwen mee aan infrastructuur**

De hoofdontsluitingsweg is Lieving. De lokale infrastructuur van wegen en kavelsloten binnen het woongebied wordt door de initiatiefnemers zelf gemaakt en beheerd. Iedere initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van zijn of haar kavel- en erfontsluiting en waterafvoer. Dat betekent onder meer dat elke initiatiefnemer minimaal aan één zijde van zijn kavel een weg aanlegt, die aansluit op een bestaand deel. De weg wordt zo gebouwd dat iemand anders daar weer op kan aansluiten. Zo ontstaat stap voor stap een lokaal wegennet.

### **5. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend**

Iedere initiatiefnemer is zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijk voor waterbeheer, afvalwaterverwerking en energievoorziening. Dat gebeurt zo veel mogelijk duurzaam. Iedere initiatiefnemer treft maatregelen die er voor zorgen dat de ontwikkeling het omliggende watersysteem in kwalitatieve en kwantitatieve zin niet extra worden belast. Bij de uitwerking gelden te allen tijde de wettelijke normen voor de volksgezondheid en de bescherming van het milieu.

### **6. Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend**

Daarnaast moet iedere kavel financieel zelfvoorzienend zijn. Dat betekent dat ieder initiatief zonder subsidie tot stand moet komen.

### **7. Publieke investeringen zijn volgend**

Er wordt geen gemeenschapsgeld uitgegeven aan onder meer infrastructuur en het bouwrijp maken van de grond. De gemeente zal pas geld uitgegeven als het er is. Initiatiefnemers betalen vooraf mee aan publieke investeringen. Als er genoeg gebruikers in het gebied zijn, zal de gemeente dit geld gebruiken voor publieke voorzieningen en verbreding van bestaande wegen.

#### **4.3. Set van spelregels op kavelniveau (kavelpaspoort)**

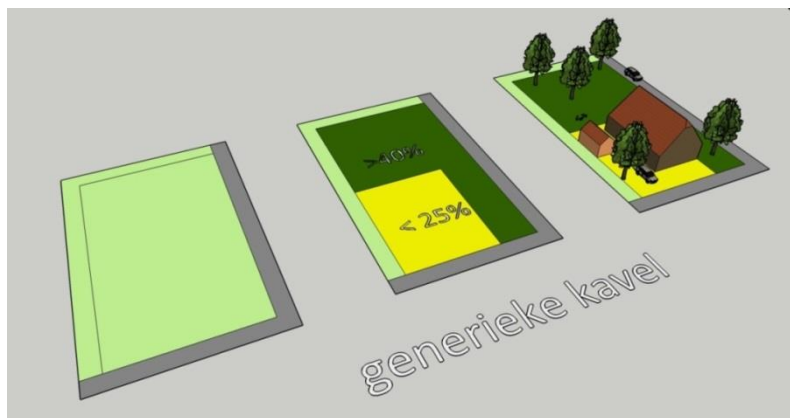
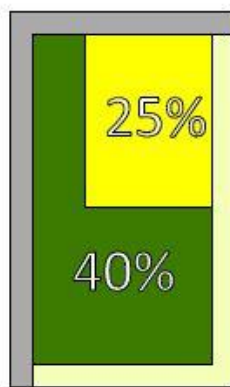
In het te ontwikkelen woongebied 'Lievingerveld' kan een initiatiefnemer in principe elke plek uitkiezen en kan zelf bepalen hoe groot de kavel wordt. Ook de omvang van de bebouwing is vrij. Hoe het woongebied uiteindelijk eruit komt te zien, wordt dus bepaald door de initiatiefnemers en niet door de gemeente. Deze doet daarmee een stap terug. Dat betekent, dat wat de gemeente normaal doet, nu door de initiatiefnemers zelf moet worden geregeld en bekostigd, zoals energie en aansluiting op het wegennet. De vrijheid brengt dus niet alleen extra werk met zich mee, maar ook extra regelwerk om de juiste vergunningen te krijgen.

In een kavelpaspoort staat beschreven hoe de verkaveling er uitziet, de maatvoering van de kavels, de maatvoering van mogelijke bebouwing op de kavel, parkeermogelijkheden en voorwaarden waar een woningontwerp minimaal aan moet voldoen. Daarnaast geeft een kavelpaspoort een samenvatting van de diverse te doorlopen procedures, zoals bestemmingsplan, spelregels, welstandsvrij bouwen, etc. Een voorwaarde is dat :

- een kavelpaspoort eerst voorgelegd moet worden voor goedkeuring;
- een kavelpaspoort pas na goedkeuring ingediend kan worden;
- de grondoverdracht plaats vindt, nadat de kavelpaspoort is goedgekeurd en besluitvorming heeft plaatsgevonden.

### *Ruimteverdeling generieke kavel*

In het kavelpaspoort wordt aan de hand van een 'generieke kavel' de ruimteverdeling vast opgezet. Deze kavelopzet bestaat uit maximaal 25% bebouwing (voor wonen, voorzieningen, erf, etc.), minimaal 40% weide en voor de rest uit infrastructuur. Deze theoretische kavelopzet is het ijkpunt voor iedereen. Voor de kavels is geen minimum- of maximum-grootte vastgelegd. Ook de kavelvorm is vrij.



*figuur 9: generieke kavel*

### *Voorwaarden en spelregels van de kavelopzet*

Bij het ontwerpen van de woning zal met onderstaande aspecten rekening moeten worden gehouden:

- Om het groene en open karakter van het woongebied te borgen dient minimaal 40% van de kavel de functie 'Weide' te krijgen;
- Alle bebouwing dient binnen het 'Woonerf' plaats te vinden en bedraagt maximaal 25% van de kavel;
- Er moet tenminste 3 meter van de kavelgrens af gebouwd worden;

- Aan 2 zijden van een kavel is de ruimte bestemd voor infra en/of ontsluiting, kabels en leidingen. Deze ruimte grenst altijd aan de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen van de naastgelegen kavel;
- Het woonerf grenst aan 1-zijde aan de infra, is vormvrij, maar wel aaneengesloten;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- Het bouwplan moet leiden tot een logische verkaveling (aansluitend of minimale kavelruimte ertussen).

Belangrijkste voorwaarde is, dat de grondoverdracht pas plaatsvindt na aanlevering en akkoord van een kavelpaspoort. In het kavelpaspoort worden ook aanvullende voorwaarden:

- per kavel kunnen meerdere wooneenheden worden gebouwd;
- de woningen worden gebouwd binnen het woonerf;
- parkeren dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak (minimaal twee parkeerplaatsen per woning/wooneenheid);
- straatnaamgeving: de definitieve adresgegevens van de kavels zijn nog niet bekend hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd;
- de woning kan worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige, ambachtelijke, bedrijfsmatige activiteiten;
- het beroep of activiteit dient door de bewoner zelf te worden uitgeoefend. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
- de peilhoogte van de woning wordt in overleg met de gemeente nader bepaald.

#### **4.4. Welstandsvrij bouwen**

De belangrijkste reden om te kiezen voor welstandsvrij bouwen is, dat de gemeente meer vrijheid wil bieden aan toekomstige bewoners bij de bouw van hun nieuwe woning. Een andere reden voor welstandsvrij bouwen is het voordeel van minder regels, dus meer vrijheid, gemak en soms ook meer snelheid voor de burger. Wanneer in dit woongebied, waar welstandsvrij mag worden gebouwd, bouwactiviteiten worden ondernomen, zal de initiatiefnemer dus wel een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Voorgesteld wordt om '**geen welstandstoets**' meer te laten plaatsvinden.

Dit betekent echter niet dat daarmee ook de kwaliteit van het bouwwerk wordt losgelaten. Het bouwwerk dient te passen binnen de ambities die aan het woongebied worden gesteld. In de praktijk betekent dit dan ook dat bouwplannen in goed overleg met de initiatiefnemer worden ontwikkeld en binnen de gemeentelijke organisatie aan het 'kwaliteitsteam' zal worden voorgelegd. Welstandsvrij bouwen betekent niet dat er geen regels meer zijn. Er zal nog steeds worden getoetst aan het bestemmingsplan en voor de bouw van een woning blijft het verkrijgen van een omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook de (technische) eisen die op grond van het Bouwbesluit worden gesteld, worden nageleefd.

Wel zijn er minder regels betreffende de uitvoering van een bouwwerk en er is meer vrijheid voor de burgers. De burger/initiatiefnemer kan zelf het uiterlijk, de architectuurstijl, de kleur en de verhoudingen van de woning bepalen. De omgevingsvergunning kan sneller verleend worden, omdat er geen welstandstoets hoeft plaats te vinden.

#### **4.5. Duurzaam buurtschap**

Duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen van een eigen buurtschap is 'samen' bouwen met aandacht voor mens, natuur en economie. Het uiteindelijke doel is dat er bij de realisatie van je eigen (droom)huis, woonomgeving en voorzieningen alleen duurzame energie en materialen worden toegepast en dat deze een positieve bijdrage leveren aan mens, natuur en economie. Het heeft niet alleen te maken met energie, water en materialen, maar ook met gezondheid, gebruiksgemak, flexibiliteit, gebruiks- en onderhoudskosten en waardevastheid.

Als handreiking om een duurzaam buurtschap te ontwikkelen en te bouwen, heeft de gemeente een gids uitgebracht waarin je inspiratie op kunt doen en wat de mogelijkheden zijn om je woning en je buurt vorm te geven. Ook gaat deze gids (brochure) in op de leefstijl die bij het eigen buurtschap past en kom je meer te weten over wat je van de gemeente kunt verwachten (Bijlage 7). In het kavelpaspoort dient komen te staan welke duurzaamheidsmaatregelen je hebt genomen.



## **H5 Bronvermelding**

- 5.1. Visie “Platteland leeft”
- 5.2. “Visie op Beilen”
- 5.3. “Buurtschap groeit”
- 5.4. “Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold”.

Bijlage 1 Conditiekaart Lievingerveld



## **Bijlage 2 Funcities Woonerf en Weide**

In het woongebied Liefingerveld komt er een onderscheid in functies op percelen. De volgende functies komen we tegen op de percelen:

- Woonerf
- Weide
- Infrastructuur/leidingen e.d.

Voor de functies Woonerf en Weide is een uitgebreide omschrijving gegeven inclusief de mogelijkheden op die functie.

### **Woonerf**

De functie **Woonerf** is eigenlijk het erf bij de woning. Dat houdt in dat we op dit perceel wonen, maar ook in de tuin verblijven, we parkeren op het erf en daar staan al onze bijgebouwen.

De volgende elementen **moeten** binnen het bouwvlak gerealiseerd worden:

- De woning + bijgebouwen
- De inrit naar de woning
- Het parkeren rondom de woning van de auto's e.d.
- Het Terras/ verharding
- Speeltoestellen
- Kassen
- Paardrijbak/stapmolen/mestplaat
- Zonnepanelen
- Zwembad
- (vlaggen)masten, zendmasten e.d.
- (wind)molens (max 10 meter)
- Warmte Koude Opslag

### **Weide**

De functie **Weide** is bedoeld om het groene karakter van het plangebied te borgen. Door deze groene functie in het plangebied te mengen, blijft het landschappelijk karakter van dit gebied gewaarborgd en kan het zich als een buurtschap ontwikkelen.

De volgende elementen **mogen** binnen de aanduiding weide gerealiseerd worden:

- Weiland (geen schuilgelegenheden)
- Alle soorten groen uitgesplitst in: Bloemenweide, Boomgaard/weide, Alle beplantingssoorten, Bloemen/borders
- Bos
- Natuurlijke (zwem)vijver
- Water
- Paardrijbak met weide-omheining
- Tuinpadjes max 1,5 m breed (niet geschikt voor auto's)
- Camping/ Kamperen bij de boer (sanitaire voorzieningen in Wonen)
- Verlichting tot max 1 meter

## **Bijlage 3 Ambities woongebied Lievingerveld**

### **1. *Ontwikkelt zich 'organisch' in de vorm van 'nieuw' noaberschap.***

In Lievingerveld wordt een nieuw 'Drents' buurtschap ontwikkeld door initiatiefnemers, dat aansluit bij het bestaande buurtschap, die door spoor en beekdal ruimtelijk gescheiden zijn van Beilen en een eigen identiteit hebben. Deze initiatiefnemers kunnen bewoners zijn, maar ook ondernemers, perceeleigenaren, instellingen en organisaties die zich als bewoner en/of gebruiker gaan optreden. Zij worden uitgenodigd om een eigen plaats in het nieuwe 'woongebied' te vinden, plannen te maken en uit te voeren, en eraan bij te dragen dat het nieuwe 'buurtschap' zich als 'woongebied' blijft ontwikkelen. Mensen maken een buurtschap. Ze hebben een grote vrijheid, niet alleen in de wijze waarop ze hun kavel gebruiken, maar ook in het tempo van de ontwikkeling. De ontwikkeling van Lievingerveld kan daardoor twintig jaar of nog langer duren.

Een organische ontwikkeling is ook in sociaal opzicht te verwachten. Naast individuele initiatieven biedt Lievingerveld ruimte voor collectieve initiatieven, zoals een gemeenschappelijk woonerf of een ouderenbuurtschap. Iedere initiatiefnemer afzonderlijk draagt verantwoordelijkheid voor de infrastructuur, en iedereen kan vanuit die eigen verantwoordelijkheid samenwerking zoeken met anderen, in kleiner of groter verband, en zo van onderop de samenleving opbouwen. De organische ontwikkeling veronderstelt dat de initiatiefnemers een hoge mate van vrijheid combineren met een sterk ontwikkeld gevoel van eigen verantwoordelijkheid.

### **2. *Biedt 'maximale vrijheid' aan initiatieven***

De vernieuwende aanpak van 'Het Buurtschap groeit' gaat uit van wezenlijke veranderingen in de wijze van gebiedsontwikkeling die inspeelt op de nieuwe marktsituatie en maatschappelijke trends. De eindgebruikers en bewoners staan centraal en krijgen de ruimte. Er is ruimte voor nieuwe woonconcepten, waaronder starterswoningen, kangoeroehuizen, meergezinshuizen, nultredenwoningen, levensbestendig bouwen en dergelijke.

Lievingerveld wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder woongebied met unieke kansen voor verschillende woonmilieus. Er kan een buurtschap ontstaan maar ook vrijstaand of solitair wonen is mogelijk. Bij deze ontwikkeling is uitgangspunt laagbouw in het landschap. Lievingerveld voorziet in de vraag naar een woonmilieu, die niet alleen voor mensen met een ruime beurs bestemd is, wordt ontwikkeld, maar Lievingerveld biedt ook kansen voor mensen met een modaal inkomen of lager om hun kavel en woning te ontwikkelen.

### **3. *Vormt een Drents buurtschap met een eigen en open karakter***

Essentieel bij de vorming van een nieuwe buurtschap zijn 'noaberschap' en 'de sociale aspecten'. De ontwikkeling van het 'blauwgroene raamwerk' is nauw verbonden met de groei van een 'werkend landschap' gekoppeld aan 'zelfbeheer'.

Het creëert een rijke voedingsbodem voor nieuw noaberschap, waarin gemeenschapszin en gedeelde verantwoordelijkheid wezenlijk zijn voor het opwaarderen van het landschap en organische groei van het buurtschap. Groen Wonen: “met de voordeur in het dorp en met de achterdeur aan het landschap”. De kwaliteit van het (woon)landschap is uniek en doorslaggevende vestigingsconditie.

#### **4. Is ‘Duurzaam en Zoveel mogelijk Zelfvoorzienend’**

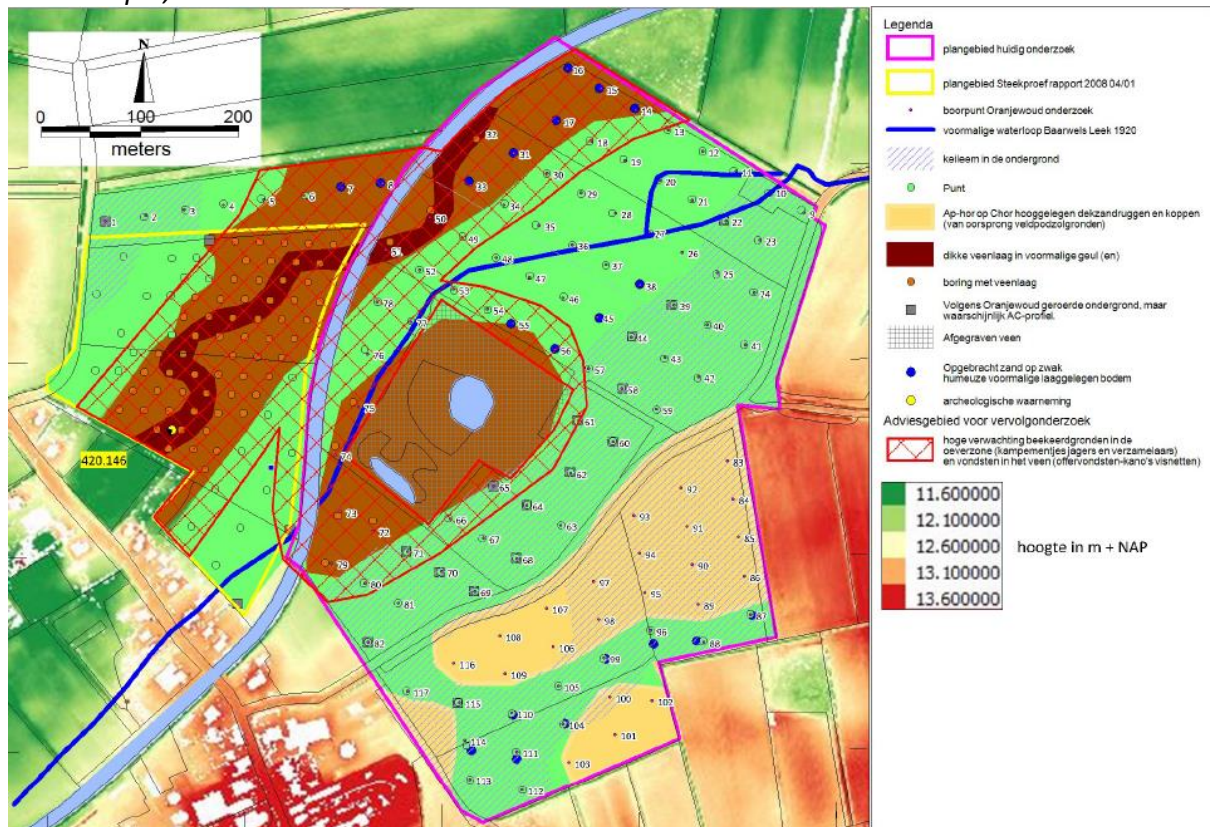
Het woongebied Lievingerveld voorziet zoveel mogelijk in eigen behoefte. Initiatiefnemers bepalen zelf hoe zij in hun energiebehoefte voorzien, mits dit duurzaam is. Dat kan met individuele of collectieve energiesystemen. De aanleg van een elektriciteitsnet en/of het gasnet is afhankelijk van de wijze waarop initiatiefnemers in hun behoefte willen en kunnen voorzien. Ook het afvalwater wordt zoveel mogelijk behandeld en hergebruikt in kringlopen binnen Lievingerveld. Initiatiefnemers gaan in Lievingerveld hun eigen sanitaire organiseren, vermoedelijk niet op individuele maar op collectieve schaal. Uiteraard mag dit niet ten koste gaan van de volksgezondheid en het milieu; ieder systeem moet recht doen aan volksgezondheids-aspecten, de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit. Het uitgangspunt voor infrastructuur voor telecommunicatie is dat Lievingerveld de voorzieningen heeft die in de kern Beilen normaal en vanuit economisch oogpunt onmisbaar zijn, inclusief breedband alsook glasvezel.

## Bijlage 4 Archeologie

### Archeologie

In het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting voor het voormalige beekdal en voor de randen van de ovale laagte. Om mogelijke vindplaatsen vroegtijdig in kaart te brengen is vooraf karterend booronderzoek wenselijk in deze zones. De uitkomsten kunnen worden gebruikt bij het maken van een inrichtingsplan voor de woonlocaties. De diepere bodemingrepen kunnen alleen plaats vinden onder archeologische begeleiding in deze zones. Dit afhankelijk van de inrichting van het gebied.

### Landschaps-, bodem en advieskaart



## Bijlage 5 Beekdal Lievingerveld

Beekdal Lievingerveld bekeken vanuit archeologie, bodem, water en landschap.

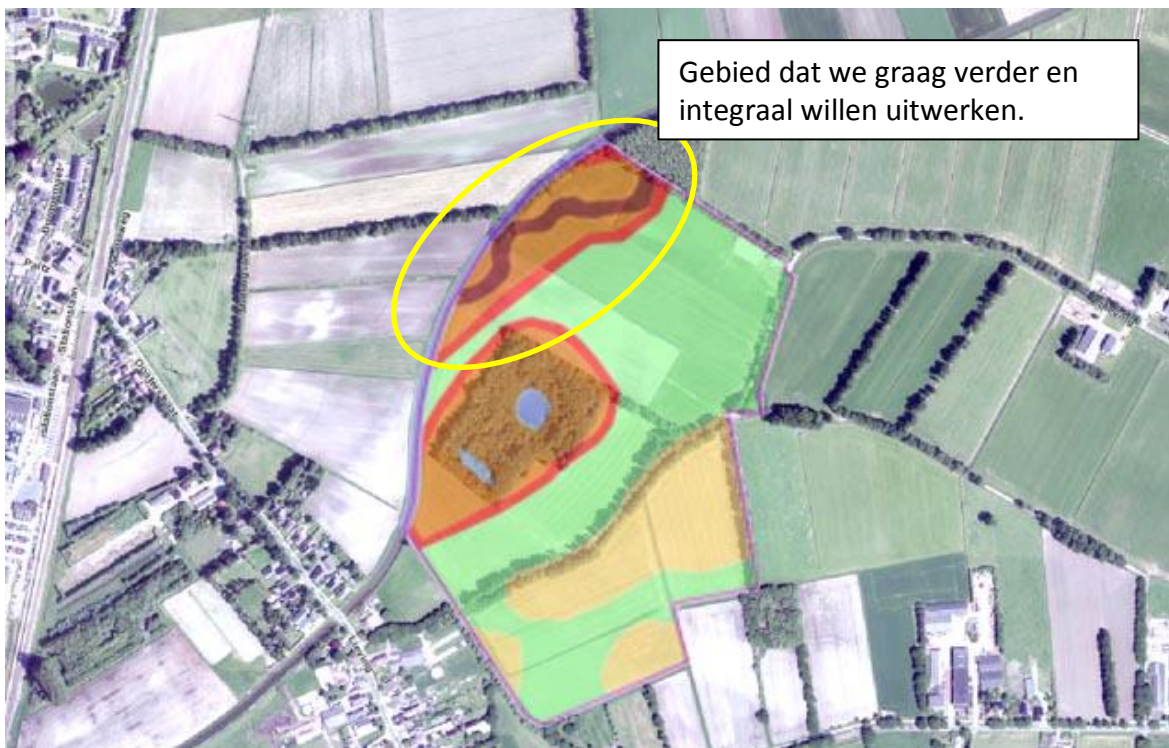
### **Aanleiding**

De documenten met de kaders en spelregels voor Lievingerveld, het archeologische vooronderzoek en gesprekken met natuurmonumenten en Drents landschap gaven aanleiding om nog een keer integraal naar het beekdal van de Beilerstroom te kijken. We hebben vanuit archeologie, bodem, water en landschap naar het beekdal van de Beilerstroom gekeken. Hieronder volgt een uitwerking per onderdeel.

### **Archeologie**

Er is in juni en juli 2016 een aanvullend booronderzoek gedaan in een deel van het plangebied langs de oude Beilerstroom. Dit onderzoek is een aanvulling op een verkennend booronderzoek uit 2007. Voor de oranje/rode/bruine gebieden wordt een archeologische begeleiding aanbevolen bij bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld. De archeologische verwachtingswaarde is hier middelhoog.

De invulling van dit deel van het plangebied, die bij voorkeur in situ behouden dient te worden, is een belang die niet bij de potentiële koper kan worden neergelegd. Inzicht in mogelijk kosten van de “opgraving” zijn vooraf niet in te schatten. Deze onzekerheid kunnen we niet bij de koper neerleggen. Voor de individuele bouwlocatie is vooraf goedkeuring vereist op een PvE. Het is efficiënter om dit voor het gehele deelgebied uit te voeren. Tenslotte geven wij de grond uit.



## **Bodem**

Het booronderzoek heeft ook de gebieden met veen in de bodem in beeld gebracht. Dit zijn de oranje vlakken en de bruine restgeul. In de oranje gebieden vinden we dunne veenlagen en in de restgeul dikkere veenlagen. Veen is een bodemsoort die in Nederland 'onder druk' staat. Deze bodemsoort verdwijnt, daar waar mogelijk wil men dit zoveel mogelijk conserveren. Dit is geheel in lijn met een duurzame bodem. Uitgangspunt voor dit gebied is dat bouwwerken rekening houden met het veen in de bodem. De manier van bouwen moet hierop aangepast worden. Hiermee bedoelen we dat bouwwerken op palen staan of drijven. Het ontgraven van een bouwput en vervolgens ophogen met bouwzand zien we als een ongewenste ontwikkeling voor dit gebied. In het inundatie gebied is ophogen niet toegestaan.

## **Water**

De bovengenoemde voorwaarden hebben ook te maken met de ligging in het beekdal en de overstromingsrisico's en bergingsopgaves die daarbij horen. In het beekdal dient altijd rekening te worden gehouden met wisselende waterstanden en daarbij kans op hoge waterstanden. Ook vanuit dat oogpunt zijn bouwwerken op palen of drijvend een gewenste ontwikkeling. Archeologie en bodem geven aanleiding om samen met het waterschap te kijken naar de kansen voor ontwikkeling van het gebied langs de Beilerstroom (noordelijke deel). Er liggen mogelijkheden op het gebied van waterberging, natuurontwikkeling, vismigratie, het verhogen van de landschappelijke- en belevings-waarden waarbij de werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitgevoerd moeten worden.

## **Landschap**

Met het terugbrengen of zichtbaar maken van de oude loop van de Beilerstroom verhoog je de landschappelijke-, cultuurhistorische- en belevingswaarde van het gebied. Het open karakter van het beekdal zal grotendeels verloren gaan door het toevoegen van bebouwing. Het is dan ook van belang om de Beilerstroom goed zichtbaar, aantrekkelijk en beleefbaar te maken en te houden.

## **Resumerend en vervolg**

Vanwege de bovenstaande onderwerpen zouden we het noordelijke deel langs de Beilerstroom verder willen uit werken. Het waterschap en de provincie zijn hierbij partners en zullen een belangrijke rol krijgen. Uitgezocht moet worden of verschillende belangen samengebracht kunnen worden en welke (financiële) bijdrages toegevoegd kunnen worden. Het doel is om te komen tot een integraal plan waarbij alle aspecten, inclusief de mogelijkheden voor woningbouw, benoemd moeten worden. Uitgezocht moet worden of de plannen technisch en financieel haalbaar zijn. Hiervoor is het belangrijk dat er voorlopig nog geen gronden worden uitgegeven in dit gebied. Wij stellen voor het gebied in beginsel te reserveren en bijvoorbeeld te benoemen als fase 2. Zo kunnen eventuele plannen uitgevoerd worden zonder belemmeringen. Als de ontwikkelingen, na afstemming met het waterschap en de provincie, in dit gebied niet haalbaar zijn of van de grond komen dan kan het gebied alsnog uitgegeven worden. Mensen die langs de Beilerstroom willen wonen kunnen in het zuidelijke deel beginnen. Eventuele ontwikkelingen in het gebied leiden mogelijk tot een andere gewenste kavelopzet dan degene die nu voorligt voor heel Lievingerveld.



## Bijlage 6 Geluid – Wegverkeerslawaai en Industrielawaai

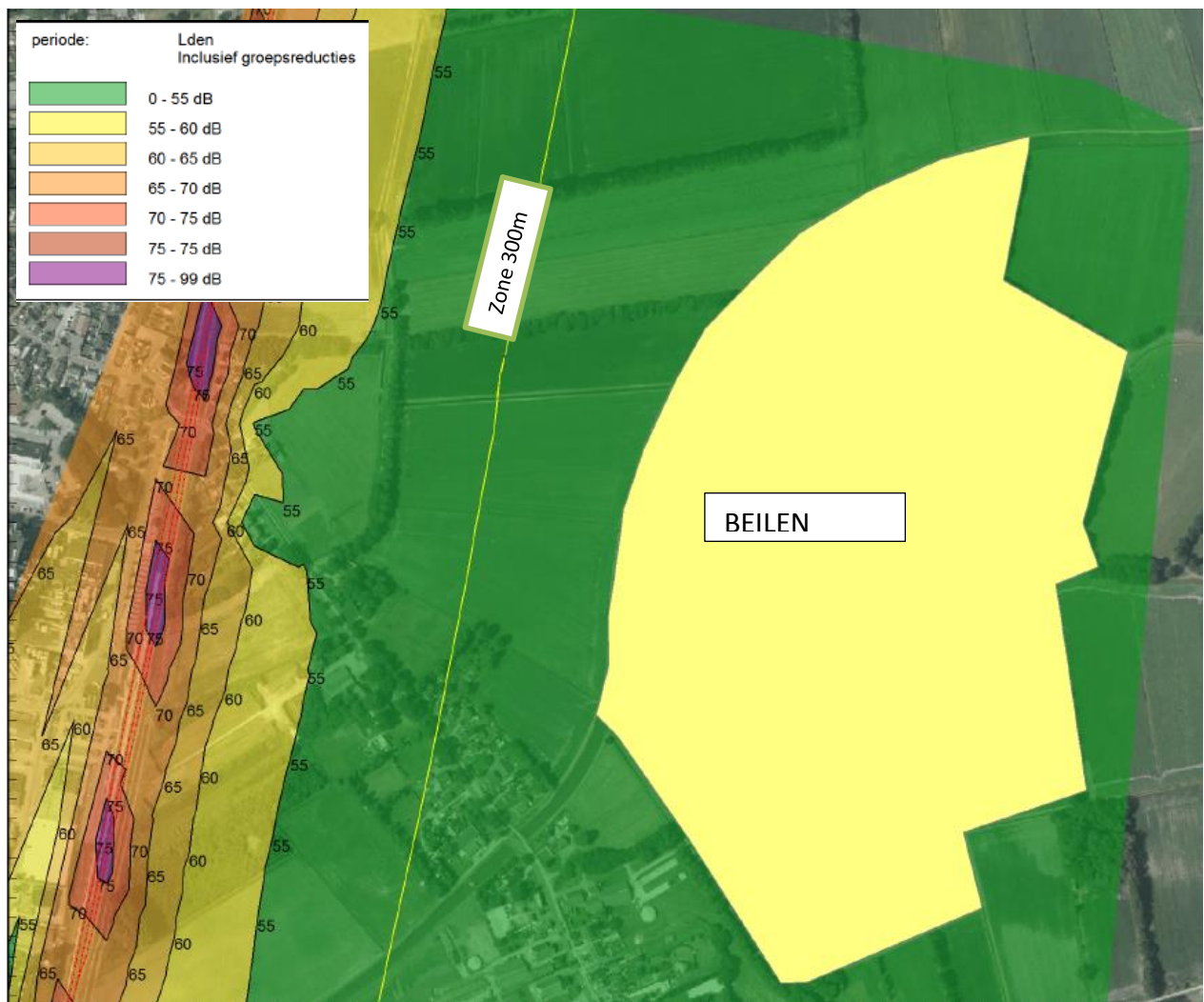
### *Industrielawaai: Bestaande inrichtingen rond plangebied*

#### Aandachtszones:

1. Spoorweglawaai.
2. Wegverkeerslawaai
3. Industrie

#### 1. Spoorweglawaai.

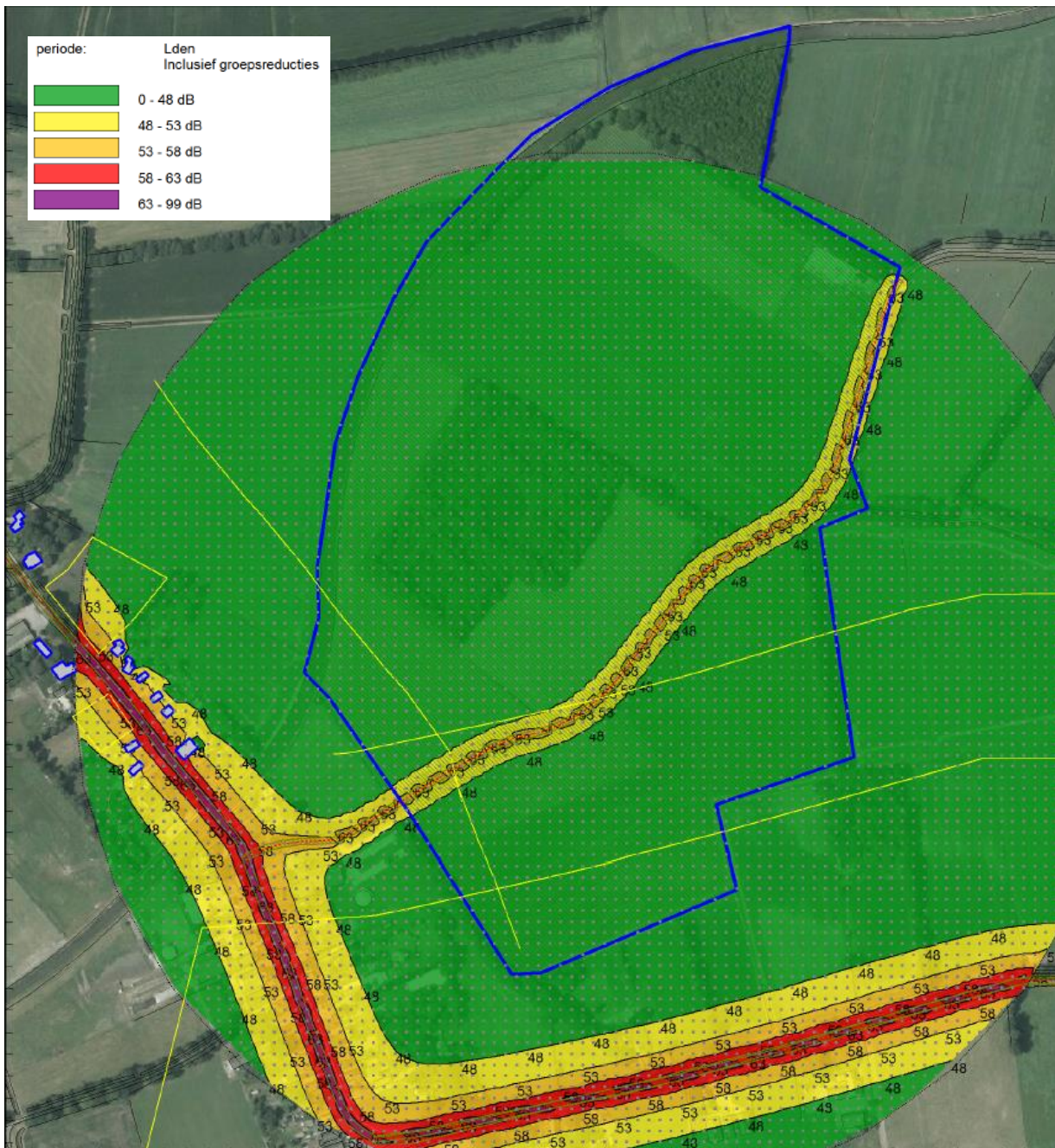
De geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het vastgestelde geluid productie plafond (GPP). Langs het deel van het traject waar Lieveingerveld gevormd kan worden is varieert de waarde op de vastgestelde GPP's tussen 63 en 66 dB. Dit komt overeen met een zonebreedte van 300m (vanaf buitenste spoorstaaf). (Art. 1.4 Besluit geluidhinder). De afstand van de nieuwe woonwijk tot de spoorlijn is ongeveer 440m en daarmee groter dan de geluidzone.



## 2. Wegverkeerslawaai.

Langs alle wegen ligt een geluidzone. Behalve langs die wegen waar de maximum snelheid 30 km/h bedraagt of sprake is van een woonerf. In het aandachtsgebied liggen een aantal wegen die een aandachtzone hebben van 200m (binnenstedelijk) / 350m (buitenstedelijk) (Oosterstraat/Lieving). De verkeersintensiteiten en verkeerssamenstelling zijn overgenomen uit het gemeentelijk verkeersmodel (GVVP). In de figuur zijn de aandachtzones opgenomen als ook de berekende geluidcontouren.

Uit de figuur blijkt dat een deel van het plangebied binnen de aandachtzone valt, maar de geluidbelasting vanwege de weg in het gebied onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.





## Effecten van de ontwikkeling op de omgeving

plan:  tot  woningen

Dit houdt in bij "normale" invulling van de wijk

Verkeersgeneratie	minimaal	maximaal
Vrijstaand	7,8	8,6
twee-onder-een-kap	7,4	8,2
tussen/hoekwoning	7	7,8
gemiddeld	7,4	8,2

### Huidige situatie

Oosterstraat (telpunt 12e) 5921 voertuigbewegingen /etmaal

Dus via hoofdontsluiting op basis van kental  tot  voertuigbewegingen /etmaal

### Effect worst case toename verkeer (Oosterstraat/Lieving)

Toename (%) 9% tot 21%

Toename (dB)  tot

### Woningen nabij ontsluitingsweg van de wijk

Langs de ontsluitingsweg kan zonder belemmering gebouwd worden op 14 m uit de as van de weg.

## **Bijlage 7 Duurzaamheid (Inspiratiegids)**

- **DUURZAAMHEID**

De zeven duurzaamheidscriteria van de gemeente Midden-Drenthe, waarbij de geleidelijke ontwikkeling van het nieuwe buurtschap ook invulling aan moet worden gegeven, zijn:

**Iedereen doet mee:** een duurzame gemeente bouw je samen! Individuele burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en overheidsinstellingen worden uitgenodigd om actief een bijdrage te leveren aan het integrale verduurzamingsproces. Zorgvuldige communicatie en dialoog, open staan voor ideeën, van elkaar leren en ruimte voor initiatieven zijn voorwaarden.

**Zuinig met voorraden:** voorkomen dat eindige voorraden opraken of in kwaliteit achteruitgaan. Het gaat om grondstoffen en energie, maar ook om bodem, water en lucht, ruimte en rust en natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Preventie, kleine kringlopen, hergebruik, toepassing van hernieuwbare en schone materialen / bronnen en zorgvuldig ruimtegebruik zijn voorwaarden.

**Koesteren natuur, groen en landschap:** behoud, beheer en ontwikkeling van de biodiversiteit, de belevingswaarde en de toegankelijkheid van natuur, groen en landschap als dragers van de identiteit, kwaliteit en vitale en veerkrachtige leefsysteem.

**Mooi, schoon en veilig:** is de basis voor een duurzame gemeente qua ruimte, economie, milieu, sociaal-maatschappelijk en het beheer van de openbare ruimte. Het stimuleert de vestiging van inwoners en bedrijven én het trekt recreanten en toeristen naar Midden-Drenthe.

**Lokaal doen wat lokaal kan:** streven naar een sterke lokale economie, waarbij werkgelegenheid, consumptie en productie van kennis, diensten en goederen zoveel mogelijk op lokale schaal verantwoord worden georganiseerd, met optimale benutting van de gebiedseigen schone bronnen en ruimtelijke mogelijkheden in balans met landschap, milieu en natuurlijke processen.

**Inrichten met oog op volgende generaties:** de ruimtelijke inrichting niet alleen richten op kwaliteit van leven 'nu', maar ook op de veranderende gebruikswensen 'later'. Flexibiliteit, aanpasbaarheid en veerkracht zijn sleutelbegrippen.

**Open staan voor innovatie:** vernieuwing in denken en doen is het vliegwiel van duurzame ontwikkeling. Nieuwe kennis en initiatieven van bedrijven en inwoners die bijdragen aan verduurzaming moeten goed worden benut.

- **INSPIRATIEGIDS: MAAK JE EIGEN BUURTSCHAP!**

Je staat op het punt om samen met je buurtbewoners een eigen buurtschap te ontwikkelen. Je gaat je droom eindelijk waarmaken. Ervaar de vrijheid om je eigen droomhuis en werkomgeving te ontwerpen en natuurlijk te bouwen en zelf te onderhouden. Dat is de visie achter het nieuwe buurtschap Lievingerveld.

### **Waarom deze brochure**

Het nieuwe buurtschap biedt veel kansen. Maar samen met je buurtbewoners kom je ook voor veel keuzes te staan. Hoe kun jij je woning ontwerpen en hoe komt je woonomgeving en de voorzieningen er uit te zien? Deze brochure is bedoeld om je inspiratie te geven wat de mogelijkheden zijn om je woning en je buurt vorm te geven. Ook gaat de brochure in op de leefstijl die bij het buurtschap past en kom je meer te weten over wat je van de gemeente kunt verwachten.

### **Leefstijl**

Het buurtschap richt zich op actieve bewoners die samen de uitdaging aan durven om een nieuw buurtschap vorm te geven. Naast de eigen woning gaat het ook om de aanleg van infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen. Het behulpzaam zijn op basis van het Drentse naoberschap (goed buurmanschap) speelt een centrale rol in het buurtschap. Dit uit zich in gezelligheid, veiligheid, het samen onderhouden van de woonomgeving en de zorg voor elkaar. Maar het naoberschap komt ook terug in het bewust omgaan met de natuur, het milieu en het landschap.

### **Gemeente als regisseur en vraagbaak**

De gemeente treedt op als gebiedsregisseur en houdt de spelregels\* bij. Daarentegen heeft de gemeente een erg beperkte rol in de vormgeving van het buurtschap. Dit geeft jou en je buurtbewoners de vrijheid om naar eigen inzicht de aanleg van wegen, openbare verlichting, openbaar groen en de afvoer van afvalwater vorm te geven. Dit geldt ook voor eventuele gemeenschappelijke voorzieningen als een ontmoetingsruimte, speeltuin of een moestuin.

De gemeente legt in de nabijheid van het buurtschap een aansluiting voor drinkwater en voor elektriciteit aan. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd. Ook draagt de gemeente zorg voor het ophalen van het huishoudelijk afval.

Loop je even vast? Bij de gemeente kun je terecht met je vragen en kun je advies vragen.

\*De spelregels kun je terug vinden in de notitie 'Kader en spelregels Lievingerveld' en op de conditiekaart.

## **JOUW BUURT**

### **Gezamenlijke voorzieningen**

Iedereen heeft behoefte aan privacy en eigen voorzieningen, maar vanzelfsprekend geeft het ook veel voordelen om zaken samen te doen. Je kunt samen met je buurtbewoners er voor kiezen een ontmoetingsruimte met gecombineerde voorzieningen te realiseren. In een dergelijke ruimte is het bijvoorbeeld mogelijk om een grote kamer voor vergaderingen, logeerkamer(s), een kinderopvang, kantoorunits, voorzieningen voor zorg, kapper, fysiotherapie te realiseren. Ook behoren een fietsenberging, oplaadpunten voor elektrische auto of fiets, speeltuin of een gemeenschappelijke gereedschap schuur tot de mogelijkheden.

Het is belangrijk om goed na te denken hoe je samen met je burens het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen regelt. Het kan bijvoorbeeld handig zijn om een Vereniging van Eigenaren op te zetten of zaken te regelen in coöperatie verband.

### **Nieuwe energie**

Met je buurtbewoners kun je een gemeenschappelijke duurzame energievoorziening realiseren. Een aantal interessante opties op een rij:

- Buiten het waterwingebied is het mogelijk om een warmtepomp systeem (open systeem in grondwater) te realiseren. Met behulp van bodemenergie kun je woningen op een comfortabele manier verwarmen én koelen. Dit is een interessant systeem voor minimaal 50 woningen.
- Ook kan een bio-vergistingsinstallatie het buurtschap van energie voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door de vergisting van maaisel, snoeihout, haksel en ander organisch afval.
- Een of meerdere kleine windmolens of zonnepanelenveldje aan bijvoorbeeld de rand van het buurtschap kunnen ook een belangrijke vorm zijn om het buurtschap te voorzien van elektriciteit.

Vanzelfsprekend kun je de energievoorzieningen ook met elkaar combineren of combineren met je eigen vorm van energieopwekking.

### **Een buurtschap in het groen**

Groen is beeldbepalend en belangrijk voor de gezondheid. Ook draagt groen bij aan de leefbaarheid in de buurt. In het buurtschap zijn al veel groenstructuren in de vorm van houtwallen aanwezig. De houtwallen kun je prima gebruiken als natuurlijke afscheiding. Uitbreiden is vanzelfsprekend ook mogelijk. Kies dan voor soorten die in de omgeving van nature thuis horen. Deze planten zijn sterker en daardoor minder vatbaar voor ziekten en plagen. Ook bieden ze een natuurlijke leefomgeving voor veel kleine dieren en vogels.

### **Een zelfvoorzienend buurtschap**

Zelfvoorzienend leven is een ware comeback aan het maken. Het verbouwen van je eigen groente, fruit en kruiden is niet alleen leuk maar ook gezond en goed voor het milieu. Een gezamenlijke tuin is een fijne plek om elkaar te ontmoeten, samen te werken en te ontspannen.

Daarnaast kan het ook een plek zijn om samen te oogsten! Door een gezamenlijke fruit- of groentetuin heb je altijd verse groenten bij de hand. Misschien start je meteen een kook- en eetclub met de burens?

### **Duurzaam op weg**

De keuze van het type wegverharding is afhankelijk van waar de weg of het pad wordt voor gebruikt:

- Betonwegen zijn duurzaam en onderhoudsarm en zeer geschikt wanneer er sprake is van een zware belasting. Nadeel van beton is dat het geen regenwater doorlaat. Klinkers zijn een goed alternatief, maar vergen meer onderhoud.
- Voor extensief gebruikte rijwegen en parkeerplaatsen kunnen verhardingsmaterialen als poreuze klinkers, klinkers met open voegen, grasbetonstenen, grind en schelpen worden toegepast. Ook kun je zand, houtsnippers en puin (schoon!) toepassen.
- Voor fietspaden is het mogelijk om beton (elementen) of schelpen te gebruiken.

### **De buurt goed verlicht**

Een goede verlichting van het buurtschap is belangrijk om onveilige situaties te voorkomen. Maar het is ook raadzaam om het gebied donker te laten zijn om flora en fauna onnodig te verstoren. Bij de aanschaf van straatverlichting is het verstandig om te kijken naar de hoeveelheid licht die op een bepaald moment waar nodig is. Ook de energiezuinigheid van de verlichting is van belang. Momenteel is er straatverlichting op de markt met sensor technologie. Wanneer het niet druk is op straat zijn de lichten gedimd. Als er een voetganger, fietser of auto in de straat komt, wordt de omgeving helder verlicht. Het is aan te bevelen om voor een energiezuinige LED verlichting te kiezen. Dit scheelt namelijk flink in de energiekosten. Ook behoren habitat vriendelijke groene LED verlichting tot de mogelijkheden. Deze groene uitvoering van LED heeft een minder versturende werking op flora en fauna.



## **JOUW WONING**

### **Energieneutraal**

Overweeg om uw woning energieneutraal te maken. Een energie neutrale woning zit zo in elkaar dat er weinig energie nodig is. En de energie die nodig is, wekt de woning zelf op! Hieronder tref je meer informatie aan om je woning energieneutraal te maken.

### **De zon als energiebron**

De meeste winst in energiebesparing maak je door je woning zo te oriënteren op de kavel dat je optimaal gebruik kunt maken van de zon. Een woning met veel glas op het zuiden is warmer in de winter en koeler in de zomer dan een woning met glas op het oosten en westen. Bespaar op je verlichtingskosten door gebruik te maken van lichtkoepels en solar-tubes. Een airco voorkom je door gebruik te maken van schaduw van bijvoorbeeld een ruime dakoverstek, goede zonwering of door leibomen. Ook kun je je woning koelen door gebruik te maken van een sedum- of grasdak. Een dergelijk dak zorgt voor het vasthouden van koelte in een woning. Met een schaduwvrij dak op het zuiden profiteer je nu of straks van gratis duurzame energie uit zonnepanelen en zonneboilers. Een goede oriëntatie scheelt dus veel in de maandlasten en het kost je vrijwel niets!

### **Isoleren en ventileren**

De schil van de woning (vloeren, wanden, daken) gaat een leven lang mee. Bespaar daar niet op. Zorg dus voor een goed geïsoleerde schil en een goede kierdichting en kies pas daarna voor zonnepanelen en extra zuinige installaties. Vergeet niet om voor de raampartijen goed isolatieglas te kiezen met 2 of 3 laags HR++ glas. Isolatie moet altijd gepaard gaan met goede ventilatie. De markt biedt vele systemen voor een goede, gezonde en energiezuinige ventilatie. Laat je daar goed over informeren.

#### **Tips:**

- Maak gebruik van natuurlijke isolatiematerialen zoals hennep- en houtvezels, schapenwol, cellulose, leem en stro enzovoort. Deze materialen hebben als voordeel dat ze vaak meer warmte opslaan en deze langzaam afgeven. Ook hebben deze materialen een betere vochtregulatie en zijn ze op een milieuvriendelijke wijze geproduceerd.
- Pas natuurlijke bouwmaterialen toe die bijdragen aan een gezond binnenklimaat, weinig onderhoud vragen, lang meegaan en eenvoudig herbruikbaar zijn. Let bij de aanschaf van hout bijvoorbeeld op het FSC-keurmerk en bij bouwmaterialen op de DUBOkeur. Maak indien mogelijk gebruik van materialen die uit de directe omgeving afkomstig zijn.

### **Flexibel en levensloopbestendig bouwen**

Iedere levensfase stelt andere eisen aan een woning. Het is verstandig je huis zo te maken dat het eenvoudig is aan te passen aan veranderende wensen. Hierbij valt te denken aan de toegankelijkheid voor minder validen of de mogelijkheid voor een kantoor aan huis. Dat is niet alleen belangrijk voor mogelijke veranderingen in je eigen leven, maar ook om je huis uiteindelijk beter te kunnen verkopen.

## **Verwarming**

Een duurzaam systeem om uw woning te verwarmen en te koelen is de combinatie van een warmtepomp met een gesloten bodembron. Met de installatie wordt warmte, respectievelijk koude, uit de bodem gehaald en via je een bodemwarmtesysteem afgegeven in de woning. Voordeel is dat je geen gebruik maakt van radiatoren en daardoor het huis flexibel kunt indelen. Let op: het systeem is niet in het hele buurtschap toepasbaar in verband met grondwaterbeschermingsgebied.

Een andere manier om je woning duurzaam te verwarmen is met behulp van de houtpelletkachel. Houtpellets zijn kleine samengeperste staafjes van zaagmeel. In principe kan een houtpalletkachel volledig voorzien in je warmtebehoefte voor zowel de ruimte- als tapwaterverwarming. Ook is een combinatie met een zonneboiler of CV-ketel mogelijk.

## **Verlichting en apparaten**

Bijna 40 procent van je energierekening gaat op aan elektriciteit. Met zuinige apparaten en lampen sla je twee vliegen in een klap: je bespaart geld en het is beter voor het milieu. Kies daarom voor apparaten met een zuinig energielabel en voor bijvoorbeeld LED verlichting of spaarlampen.

## **Water en afvalwater**

Er zijn veel mogelijkheden om je watergebruik binnenshuis te beperken. Bekende voorbeelden zijn de spoelonderbreker in het toilet, een waterbesparende douchekop en de thermostaatkraan. Minder gebruikelijk maar zeker interessant is het toepassen van hemelwater voor het doorspoelen van het toilet, het toepassen van watervrije urinoirs of zelfs een composttoilet. Ook een regenton of – zuil in de tuin kan veel water besparen. Het teveel aan regenwater kun je opvangen met behulp van regenkratten of infiltratieboxen. Ze zorgen ervoor dat regenwater langzaam door de bodem kan worden opgenomen.

Voor de zuivering van het afvalwater uit je woning kun je kiezen voor een systeem van individuele behandeling van het afvalwater (IBA) zoals een septic tank.

## **Natuurlijk tuinieren**

Natuurlijk tuinieren past goed in de visie van het buurtschap. Natuurlijk tuinieren betekent zodanig tuinieren dat de natuur zich optimaal in de tuin kan ontwikkelen. Bij natuurlijk tuinieren staan bloemen en planten op de juiste plek en wordt er zoveel mogelijk gebruik van inheemse soorten. Ook wordt gekozen voor milieuvriendelijke materialen. Zo'n tuin is een paradijsje voor kleine dieren, insecten en vogels én is minder kwetsbaar voor plagen. Giftige bestrijdingsmiddelen tegen onkruid zijn daarom niet nodig.

## **Veilig wonen**

Gemiddeld wordt in Nederland ieder jaar in 2 procent van alle woningen ingebroken. Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen neemt de kans op een geslaagde inbraak tot wel 90% af.

Om het certificaat te krijgen, moet je huis voldoen aan een aantal eisen:

- Gecertificeerd hang- en sluitwerk op bereikbare ramen, deuren en lichtkoepels.
- Verlichting bij de buitendeuren.
- Zicht vanuit de hal op iemand die voor de deur staat.
- Rookmelders op iedere etage en op de juiste plek.

Voor meer informatie kun je terecht op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl)

## **Meer informatie**

Voor vragen kun je terecht bij dhr. C. Viersen en/of dhr. R. Engbers van de gemeente Midden Drenthe.

Raadhuisplein 1, 9411 NB BEILEN  
(0593)539222

## **Nuttige websites**

[www.drentsenergieloket.nl](http://www.drentsenergieloket.nl)  
[www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)  
[www.ibahelpdesk.nl](http://www.ibahelpdesk.nl)