

De Kiel
Drenthe

concept Werkdocument 3

HET OMGEVINGSPROFIEL

DE KIEL DORP EN

DE KIEL BUITENGEBEID



De Groene Transitie
31 maart 2023



De Groene Transitie



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

1. DE RUIMTELIJKE KADERS	1
2. DE OMGEVING	
2.1 De omgevingsvisie.....	3
2.2 Beheer erfgoed	4
2.3 Ongebouwde omgeving.....	6
3. GEBOUWDE OMGEVING	
3.1 Woonvisie	7
3.2 Inrichting van de gebouwde omgeving.....	9
4. KLIMAATADAPTATIE	
4.1 Hittestress.....	10
4.2 Waterstress.....	10
5. INFRASTRUCTUUR.....	12
6. CIRCULARITEIT	13
7. ECONOMIE	15
8. WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID.....	16
9. ORGANISATIE	18
BIJLAGE I WELSTANDSCRITEIA GEBOUWDE OMGEVING	20
BIJLAGE II TOETSINGSCRITEIA ONTGINNINGENLANDSCHAP	24

© Copyright De Groene Transitie 2023 Alle rechten voorbehouden.

Op dit materiaal berust copyright.

Niets van dit materiaal mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand getransformeerd tot software of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronische, mechanische, door fotokopieën, opname of enige andere manier zonder voorgaande toestemming van de auteur van De Groene Transitie.

VOORWOORD

Missie en doelstelling van het WUP

Een WUP is voor een geografisch afgebakend gebied een beleidsplan voor de lange termijn, een projectplan voor de middellange termijn en een actieplan voor nu. Een WUP kan rond 2050 100% energieneutraal en circulair opereren binnen een optimaal ingerichte infrastructuur voor vervoer, energie, water, grondstoffen, goederen, mensen en informatie.

De aanwezige huishoudens binnen een WUP kunnen op een gezonde, veilige en aangename wijze flexibel en duurzaam inspelen op de relevante ruimtelijke, technische en maatschappelijke ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Daarbij leunen zij op een op draagvlak gebaseerde democratisch ingerichte organisatie. Dit gebied biedt daarom meer voordelen voor de verblijvende huishoudens dan elders.

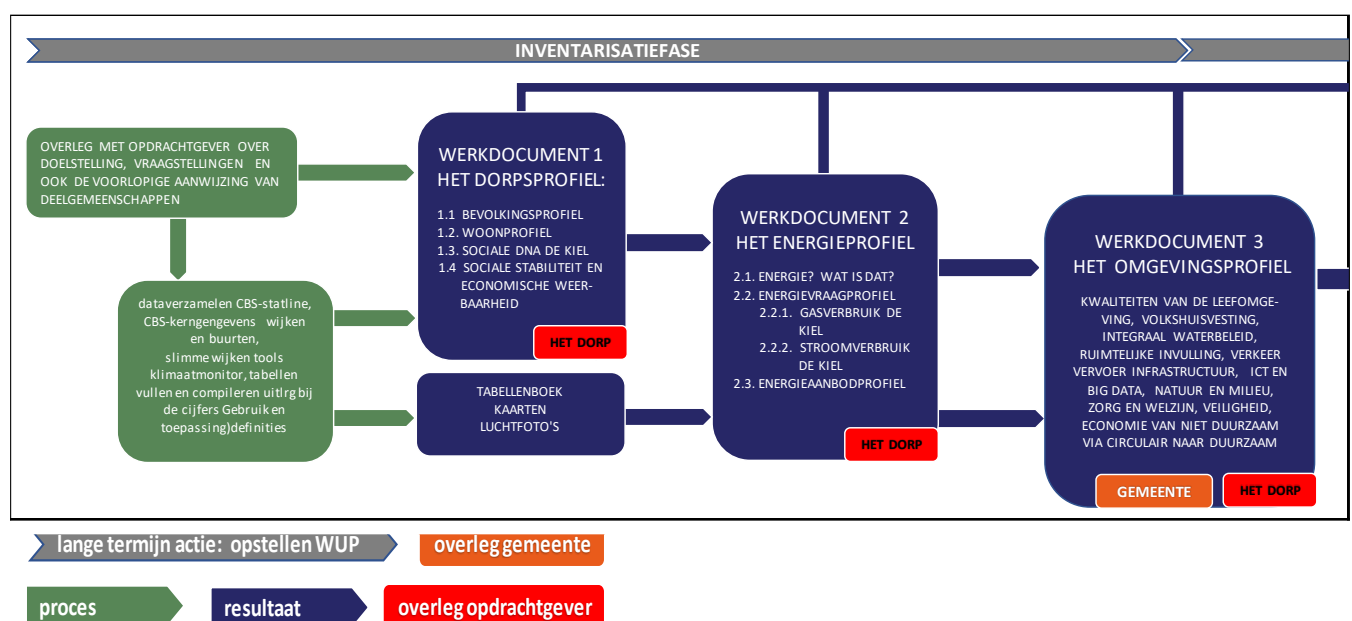
5 fasen plan

De Groene Transitie onderscheidt 5 fasen om te komen tot een breed gedragen operationeel en doelmatig Wijk UitvoeringsPlan (WUP) voor De Kiel-dorp en De Kiel-buiten.

- Startfase
- Inventarisatiefase
- Definitiefase per deelgemeenschap
- Ontwerpfase per deelgemeenschap
- Besluitvormingsfase
- Uitvoeringsfase

Fase B Inventarisatiefase: werkdocument 3 Het Omgevingsprofiel

Na het gezamenlijk vaststellen van werkdocument 1 Het Dorpsprofiel en werkdocument 2 Het Energieprofiel zijn we momenteel bezig met werkdocument 3 Het Omgevingsprofiel. In onderstaand overzicht staat de Inventarisatiefase uitgelegd.



Het Omgevingsprofiel is gebaseerd op beschikbare bronnen zoals CBS-Statline, CBS-moedertabellen, Klimateffectatlas, eigen waarneming en commentaar van het dorp zelf cq. werkgroep Duurzaamheid De Kiel.

De professionals van De Groene Transitie en de werkgroep Duurzaamheid hebben in een collectieve bijeenkomst gezamenlijk deze data geïnterpreteerd en gedefinieerd naar acties, zgn. Hete Hangijzers. De Hete Hangijzers worden vervolgens in de definitiefase door middel van een publiek aantrekkelijke actie voorgelegd bij de bewoners van het dorp om te horen wat zij belangrijk vinden.

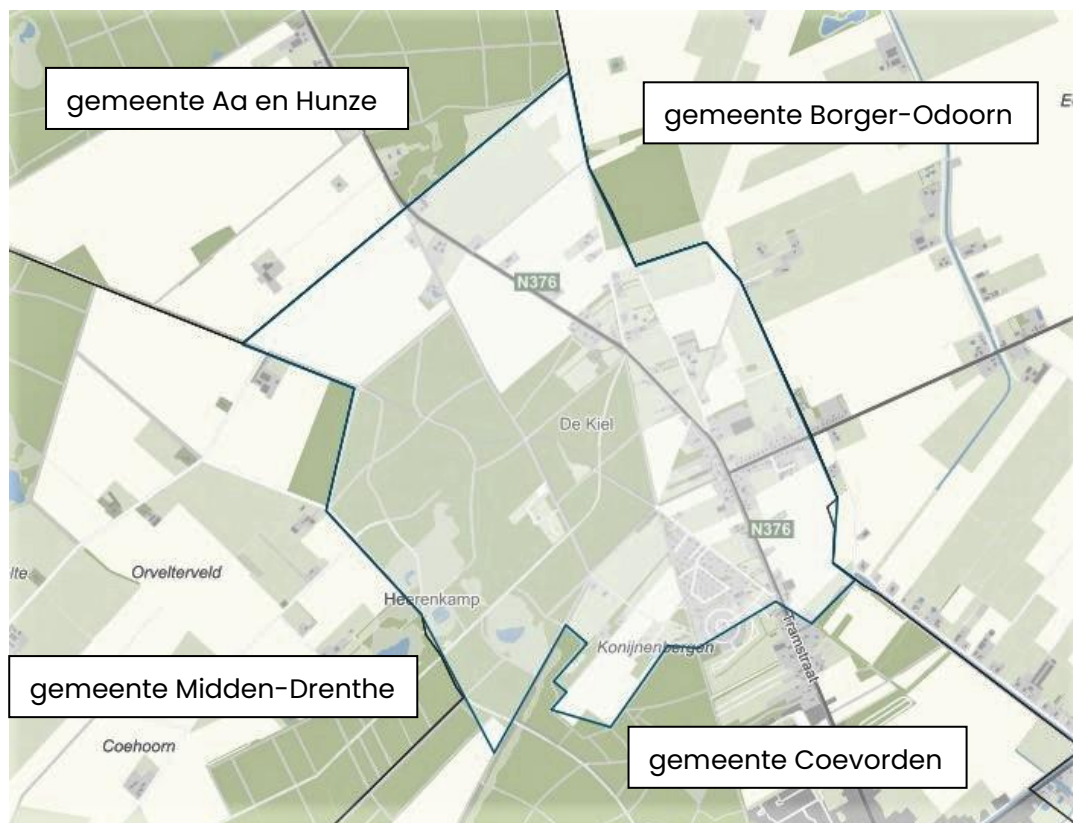
Wij stellen daarbij voor om gebruik te maken van een "Optrommelactie". Hierover zullen we nog uitleg geven.

1. DE RUIMTELIJKE KADERS

De Kiel staat voor de betekenis van kruispunt. De Kiel is een kruispunt op meerdere gebieden. Een kruispunt tussen gemeenten, waterschappen, infrastructuur en gemeenschappen.

Kruispunt van gemeentegrenzen

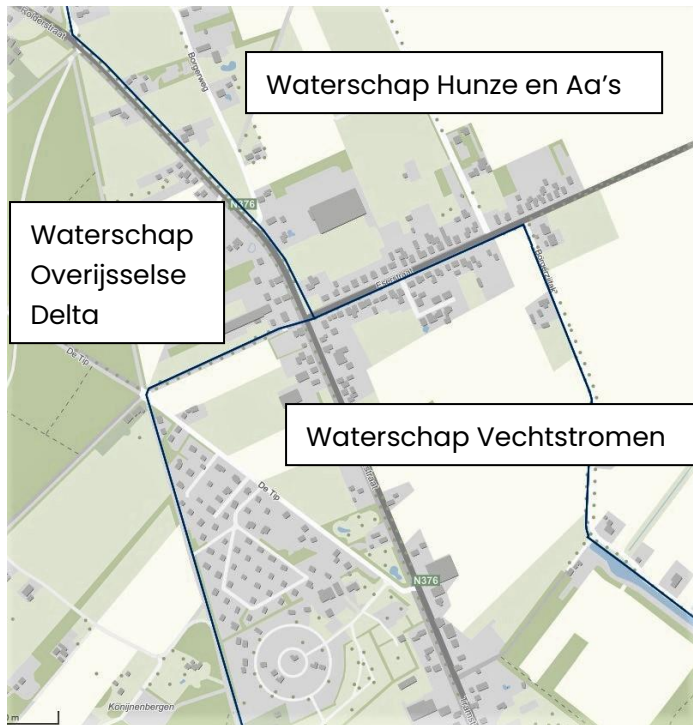
Het dorp De Kiel ligt in de noordelijkste punt van gemeente Coevorden in provincie Drenthe. De contour van De Kiel grenst aan drie gemeenten. In het Noorden grenst De Kiel aan gemeente Aa en Hunze, in het Oosten aan Borger-Odoorn en in het Westen aan Midden-Drenthe.



Echter, bij de gemeentelijke indeling in 1811 was De Kiel nog een kruispunt van zes gemeenten, die elk een 'tip' van het Ellertsveld toebedeeld kregen. De uithoeken liepen in De Kiel schuin toe, of in het Drents gezegd, ze 'kielden'. De dorpsnaam De Kiel is afgeleid van het taartpuntige kruispunt van deze gemeentegrenzen. Ook voor de naam van natuurcamping De Kijl en de straatnaam De Tip geldt hetzelfde.

Kruispunt van waterschapsgrenzen

De Kiel is ook het kruispunt van drie waterschappen, namelijk Hunze en Aa's, Overijsselse Delta en de Vechtstromen.



Kruispunt van ruimtelijke functies

In De Kiel komen de agrarische (landschapsbeheer)functie tot haar recht in relatie tot bossen, verblijfsrecreatie en woonfuncties. Functies die zorgen voor een balans in het gebied. Waar de één onder druk staat krijgt een andere hoofdfunctie meer kansen. Bedrijfsmatige functies zijn beperkt en voornamelijk gebonden aan huis en het gebied.

Kruispunt van gemeenschappen

De Kiel is nu en van oudsher een ontmoetingspunt waar gemeenschappen en belangenorganisaties elkaar treffen.

Vroeger kwamen Zeven Marken samen in één punt in De Kiel. Een Marke was vóór de Franse tijd een gemeenschapsgrond, die weer bestond uit buurtschappen. Een Marke is een organisatievorm van een aantal "vrije boeren", die zich aaneensloten om op de voet van gezamenlijkheid de gronden te benutten waarover ze van de grondeigenaar gebruiksrechten en onderhoudsplichten hadden gekregen. Een aantal Marken bij elkaar vormden een 'dingspil' en dat was een op zichzelf staande georganiseerde eenheid met eigen bestuur, rechtspraak, taal en gebruiken. Dit unieke kruispunt van zeven Marken is nu gemarkeerd met de Zevenmarkenstein.



Nu komen in De Kiel de belangen samen van de gemeenschap van eigenaar bewoners van grond gebonden woningen en de recreatieven (tijdelijke verblijvers die verpozen in de omgeving van de Kiel). Een beperkt aantal landbouw gerelateerde huishoudens zijn er nog van oudsher.

Conclusie ruimtelijke inkadering:

De beleving van De Kiel, het kruispunt, is wellicht in economische optiek in te zetten als extra kans voor de toekomst. Mede vanwege de omgevingsvisie van de gemeente Coevorden ten aanzien van het "Reusachtige Noorden".

2. DE OMGEVING

2.1 De omgevingsvisie

De omgevingsvisie voor De Kiel heeft betrekking op het “Reusachtige Noorden”.

Daarin staan de volgende thema's centraal:

- Versterken rol bossen: natuur en recreatie;
- Behouden en ontwikkelen sterke landbouw aan de randen;
- Schoonoord als centrumdorp ondersteunen: wonen, voorzieningen;
- Gebied als voortuin van Geopark de Hondsrug;
- Outdoor-recreatie doorzetten.

Daarbij zijn de ambities:

1. Samen: We bouwen vanuit de eigenheid van ieder dorp aan een samen redzame gemeenschap waarin de optelsom altijd meer is dan ieder dorp alleen.
2. Vitaal: We hebben een schone, gezonde en veilige leefomgeving met voldoende ruimte voor jong en oud om te wonen en te leven.
3. Bruisend: Wij geven ruimte om Coevorden te laten bruisen: ruimte voor ondernemers om te innoveren, ruimte voor inwoners om te organiseren en ruimte voor iedereen om alles wat we te bieden hebben te ervaren en te beleven.
4. Duurzaam: We werken samen met onze inwoners en ondernemers aan een gemeente die in 2040 energieneutraal is en ingericht op de klimaatverandering.
5. Grensverleggend: Wij blijven Coevorden verder ontwikkelen als knooppunt in een (internationale) regio, goed verbonden via weg, water en spoor.

De ambities waaraan de bewoners in De Kiel direct iets kunnen bijdragen zijn gericht op 1, 2, en 4. Samen aan de slag naar een duurzame omgeving waarbij de balans tussen jongeren en ouderen zich enigszins herstelt.

De sterkte van De Kiel ligt daarbij nu op “Samen”, want de saamhorigheid is sterk aanwezig en het draagvlak om bij te dragen is positief.

De “vitaliteit” is momenteel het zwakste punt waar het gaat om de verdeling tussen jong en oud, mede doordat de recreatie-activiteit afneemt bij uitpolding van het vakantiepark “De Tip”. Als voorzieningen wegtrekken moeten deze adequaat gecompenseerd kunnen worden. Ook economisch.

Op de ambitie van “Duurzaam” liggen er wellicht grote kansen bij het organiseren van duurzame opwek via zonnepanelen en een beperkt bio-gebaseerd warmtenet, het elektrificeren van het vervoersmiddelen, het onderling leveren van energie (zie werkdocument 2 Het Energieprofiel).

Conclusie omgevingsvisie:

- De grote uitdaging is wellicht om met elkaar een betere balans te vinden tussen (de voorzieningen voor) jong en oud, forensen, uitkeringstrekkers en lokale verdiemers, teneinde de duurzame instandhouding van de leefgemeenschap en haar voorzieningen te kunnen ondersteunen. Dit is wat we een "Heet Hangijzer" noemen.

2.2 Beheer erfgoed

De Erfgoednota "Het kapitaal van Coevorden" is opgesteld op de onderdelen archeologie, cultuurhistorisch landschap, historische geografie en historische bebouwing.

Historische bebouwing

Gemeente Coevorden heeft 9 gebieden in de Erfgoednota aangewezen om als karakteristieke gebieden in Coevorden te behouden. De Kiel valt daar niet in.

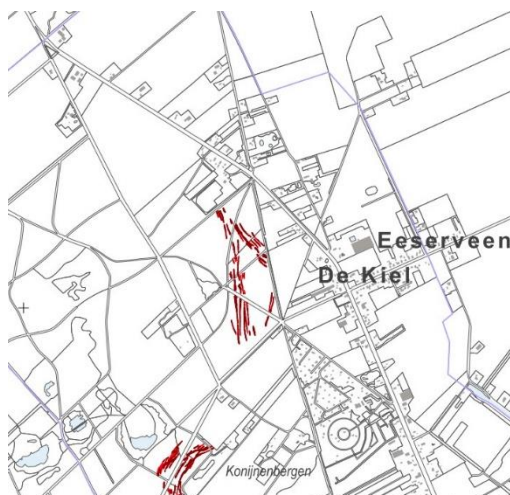
Voor de historische bebouwing zijn er in de nota 417 objecten als waardevol aangemerkt. In De Kiel is de markesteen als karakteristiek object en als bijzondere elementen en bouwwerken aangemerkt. Er zijn geen Rijks- en/of Provinciale monumenten aanwezig in De Kiel.

Daarnaast ligt in het bos 'De Kielse Kei', een grote granieten zwerfkei die afkomstig is uit Scandinavië en meegevoerd is door het landijs. De kei getuigt van de grote kracht waarmee het ijspakket over Drenthe schoof. Op korte afstand hiervan bevindt zich ook het 'Drents Onderonsje' een kunstwerk van enorme keien.

Archeologisch erfgoed

Archeologie houdt zich bezig met de reconstructie van oude culturen door middel van de bestudering van materiële overblijfselen van deze culturen.

- In de omgeving van De Kiel zijn geen zgn. Celtic Fields. Dit zijn raatvormige omwalde akkercomplexen uit de IJzertijd (ca. 600 v. Chr. – 2^{de} eeuw na Chr.).
- In de omgeving van De Kiel zijn geen Drents erfgoed uit de tweede wereldoorlog gevonden.
- In de omgeving van De Kiel zijn Drentse karrensporen te vinden, zie onderliggende kaart. Karrensporen zijn sporen uit de Middelleeuwen van wagens en karren die over de Hondsrug naar Groningen trokken.



Cultuurhistorische erfgoed

Cultuurhistorische waarden geven uitstraling en betekenis aan de omgeving en herinneren ons aan waar we vandaan komen. De archeologische waarden of verwachtingen hangen nauw samen met de cultuurhistorische waarden. Deze zijn terug te vinden op de kaart Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. De cultuurhistorische hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht.

- Het bos van De Kiel heeft het landschappelijk kenmerk: jong ontginningsbos, zie afbeelding.



- De Kiel ligt niet in één van de 10 gedefinieerde deelgebieden van de hoofdstructuur. Dit betekent dat er geen gebiedsspecifiek beleid is, waarin eisen gesteld worden aan in het algemeen grotere en meer planmatige ontwikkelingen. De Kiel valt in de beleidsvisie: generiek beleid: respecteren.
- Gemeente Coevorden houdt in de Nota Belvédère rekening met belangrijke cultuurhistorische kenmerken bij de inrichting van het landschap. In de gemeente Coevorden zijn er 2 'Belvédère gebieden', die te zien zijn op de kaart van de welstandsnota. De Kiel ligt niet in één van de Belvédère gebieden.
- De Kiel ligt op de Rolderrug, een ongeveer 60 kilometer lange smalle hoger gelegen rug, ca. 20 m. boven zeeniveau, in de provincies Groningen en Drenthe. Door de Rolderrug stroomt het water van De Kiel weg in noordelijke, zuidelijke en westelijke richting. Zie ook hoofdstuk 1 over kruispunt van waterschappen.

Historische geografie

Drenthe staat bekend op zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden. De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld. De provincie Drenthe heeft in 2011 de beleidsnotitie 'WAARDEvol Drenthe' opgesteld. Daarnaast heeft provincie Drenthe 10 aardkundige monumenten benoemd.

- De Kiel ligt in het aardkundige hoofdlandschap: Drents plateau. Het Drents plateau is een keileemplateau, die ontstaan is aan de landijsbedekking gedurende de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Op de keileem is gedurende de laatste ijstijd, het Weichselien, dekzand afgezet. Binnen de uitwerking van het beleid ten aanzien van Drents plateau wordt De Kiel niet genoemd als ontwikkelgebied en/of stergebied.
- In en rondom De Kiel is geen aardkundig monument aanwezig.

Conclusie beheer erfgoed:

- Er is geen tot weinig erfgoed aanwezig in De Kiel, waar De Kiel rekening mee zou moeten houden bij toekomstige planontwikkeling.

2.3 Ongebouwde omgeving

In 2014 heeft gemeente Coevorden de 'Notitie Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld. In deze notitie worden regels gegeven voor gebouwen en voor het landschap in het buitengebied van Coevorden. Het zorgt voor een duidelijke richting voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het landschap van Coevorden wordt in deze notitie ingedeeld in een viertal verschillende landschapstypen.

- De Kiel wordt ingedeeld in landschapstypen: ontginningenlandschap en natuur (bos). Zie onderliggende afbeelding.



Het ontginningenlandschap van De Kiel is een heide- en veldontginning geweest, die pas laat heeft plaats gevonden (20e eeuw). De oorspronkelijke zandgronden en heidevelden hebben inmiddels plaats hebben gemaakt voor bossen en velden. De belangrijkste kwaliteiten en kenmerken van de heideontginning en jonge veldontginning zijn:

- . relatief grootschalig weids gebied, met een grote mate van tegenstelling tussen de beslotenheid van de boscomplexen (jong ontginningsbos) en de openheid van de landbouwgebieden. Het bos van De Kiel sluit aan op het grote bosareaal van de boswachterij Slenerzand. Agrarische grond is er weinig en agrarische bedrijfsgebouwen al helemaal niet.
- . bebouwing staat langs de wegen die de ontginningsassen vormen.

Conclusie ongebouwde omgeving:

- Bij de outpoding van de recreatiewoningen van De Tip naar woningen dient er rekening gehouden te worden met kwaliteiten en kenmerken van het ontginningenlandschap.

3. GEBOUWDE OMGEVING

3.1 Woonvisie

In 2021 heeft gemeente Coevorden de Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst' opgesteld. In de Woonvisie staat waar de gemeente Coevorden naar toe wil op het gebied van wonen. De analyses laten zien dat:

- gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een licht groei van inwoners. Deze groei is vooral afkomstig van mensen, die van elders naar Coevorden verhuizen.
- de huishoudens verdunnen: er wonen minder mensen in één huis, zoals bijv. alleenstaande ouderen, gescheiden mensen en minder kinderen per gezin.
- er op dit moment een grote behoefte is aan met name betaalbare woningen voor kleine huishoudens.
- op langere termijn de behoefte aan extra woningen langzaam zal afnemen, met grote onzekerheidsmarge. Dit vraagt enerzijds om snel extra woningen, maar genoeg flexibiliteit om plannen aan te passen. M.a.w. de woningen die nu worden toegevoegd moeten ook geschikt zijn voor de woonbehoefte van de toekomst.
- Er een grote onzekerheid is t.a.v. woonruimte, waar we zelf invloed op hebben. NI, als de instroom van mensen buiten de gemeente beperkt wordt (door onvoldoende werk of woonruimte) zal de bevolking op termijn krimpen. Aantrekkelijkheid op het gebied van wonen en werken kan juist zorgen voor het bestendigen van de lichte groei. Daarvoor ben je wel erg afhankelijk van landelijke en regionale ontwikkelingen. Snel plannen kunnen aanpassen is van groot belang.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

1. In aantal meer wooneenheden.
 2. Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar.
- De Kiel is niet apart genoemd als kern in de kwantitatieve opgave, maar valt onder Overige kernen. Zie onderliggende afbeelding.

	Kwantitatieve opgave (bandbreedte)	Al vergunde plannen	Overige opgave, waarvan voor een deel al plannen zijn	Gewenste verhouding sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/vrije sector (%)
Coevorden Stad	220-330	230	Tot circa 100	25/35/40
Dalen e.o.	80-125	55	Tot circa 70	15/35/50
Oosterhesselen e.o.	60-85	0	Tot circa 85	50% betaalbare koop/huur
Sleen e.o.	60-85	20	Tot circa 65	50% betaalbare koop/huur
Aalden/Zweeloo e.o.	40-65	12	Tot circa 53	50% betaalbare koop/huur
Schoonoord e.o.	25-40	0	Tot circa 40	50% betaalbare koop/huur
Overige kernen	15-20	0	Tot circa 20	50% betaalbare koop/huur
	500-750	317	Tot circa 433	

Bij de 20 in

Overige kernen is op basis van de prognoses geen kwantitatieve opgave. Kwalitatief of vraag gestuurd wellicht wél. De gemeente Coevorden gaat met de bewoners of bewonersinitiatieven zie zich melden in gesprek.

De werkgroep Wonen heeft inmiddels contact gehad met gemeente Coevorden over een bouwplan en er zijn plannen om van de school woningen te maken. Zie ook werkdocument 1 Het Dorpsprofiel en Heet Hangijzer nr. H1.

Trends en ontwikkelingen

Er worden in de Woonvisie een aantal trends en ontwikkelingen genoemd. Deze zijn:

- **Wonen en zorg:** Het zorg-landschap verandert en daarom worden in Coevorden inwoners gestimuleerd om hun woning geschikt te maken voor een (toekomstige) zorgbehoefte. Dit kan bijvoorbeeld door tijdelijke mantelzorgwoningen en woning-aanpassingen. Ook digitale zorg kan hieraan bijdragen.
- **Leefbaarheid:** De leefbaarheid in de woonomgeving is zeer bepalend voor het woongenot. Er zijn een aantal plekken waar de leefbaarheid onder druk staat. Voor bestaande wijken grijpen we kansen aan om gezond gedrag, beweging en ontmoeting te bevorderen. Ook wordt gekeken of er invloed uitgeoefend kan worden op de balans tussen instroom van nieuwe inwoners en voldoende huisvesting voor de eigen inwoners. Dit kan bijvoorbeeld door het werken met lokale wooninitiatieven in cpo-constructies.
- **Duurzaamheid:** De normen voor het bouwen van nieuwe woningen liggen qua duurzaamheid hoog. Een grotere uitdaging ligt in het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Er zal financiering gezocht worden via de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds. Er zullen energiecoaches en instrumentarium ingezet worden om inwoners te stimuleren hun woning te verduurzamen. In nieuwe wijken wordt er toekomstbestendig gebouwd met aandacht voor biodiversiteit, circulariteit, klimaatadaptatie, energie en nieuwe mobiliteit.
- **Betaalbaarheid:** De betaalbaarheid van wonen is een landelijk probleem. De gemeente gaat afspraken maken met ontwikkelaars over de hoeveelheid betaalbare woningen, de middenhuur sector en sociale huursector stimuleren en de transformatie van bestaand vastgoed naar betaalbare woonruimte door bijv. het herstructureringsfonds.
- **Doelgroepen en bijzondere woonvormen:** Er is een toenemende behoefte aan afwijkende woonvormen. Daarnaast zijn er specifieke doelgroepen met woonwensen. De gemeente geeft aan waar deze alternatieve woonvormen haalbaar zijn en dit vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk vinden. En de gemeente gaat experimenteren met vormen van flexibele huisvesting, zowel qua bebouwing als contractduur.

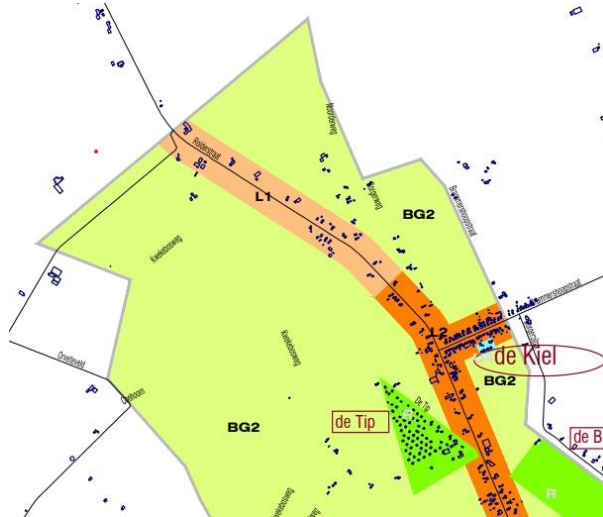
Conclusies woonvisie:

- Welke analyse van gemeente Coevorden sluit aan bij De Kiel?
- Welke Trends en ontwikkelingen sluiten aan bij De Kiel?

3.2 Inrichting van de gebouwde omgeving

In de Welstandsnota 2012 van gemeente Coevorden wordt voor elke gebied precies aangegeven welke kwaliteitseisen er gelden voor de gebouwde omgeving.

- De gebouwde omgeving in De Kiel-dorp wordt daarin aangemerkt als lintbebouwing 2 (woon lint) en De Kiel-buiten als lintbebouwing 1 (agrarisches lint) en het buitengebied als buitengebied zand (BG2), zie onderliggende afbeelding. De Tip is gekenmerkt als recreatiegebied. Zie onderliggende afbeelding.



In bijlage I worden de welstandcriteria van de gebouwde omgeving gegeven voor lintbebouwing, recreatie en buitengebied.

In 2014 heeft de 'Notitie Ruimtelijke Kwaliteit' voor een deel de Welstandsnota vervangen. De Welstandsnota werkt namelijk alleen voor gebouwen en de notitie geeft ook regels die rekening houden met de vier landschapstypen in het buitengebied van Coevorden. In de notitie wordt een omschrijving gegeven van de in het buitengebied van Coevorden gelegen bebouwing, zoals boerderijen, burgerwoningen, bedrijfsgebouwen etc. Voor ieder landschapstype worden toetsingscriteria genoemd, die gelden voor de categorie: niet agrarische & nieuwe ervan, (agrarische) bedrijfsgebouwen, boerderij/bedrijfswoning, woning.

- De Kiel wordt ingedeeld in landschapstypen: ontginningenslandschap en natuur. Zie afbeelding paragraaf 2.3.

In bijlage II worden de toetsingscriteria van de gebouwde omgeving gegeven voor ontginningenslandschap

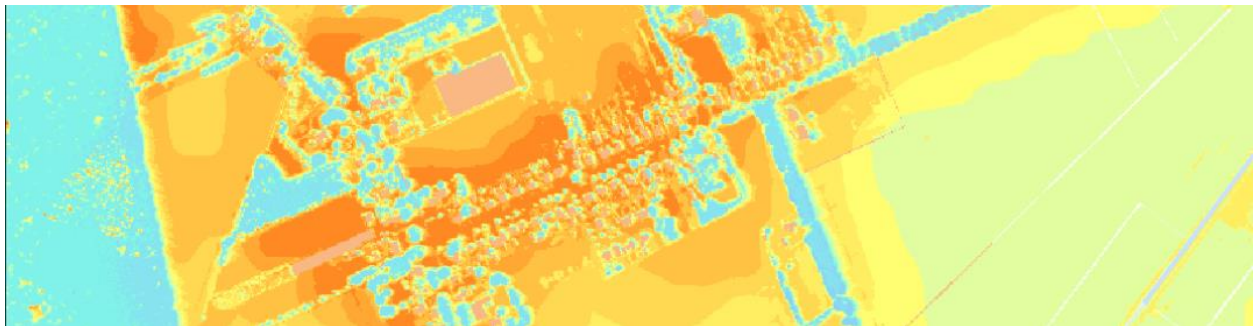
Conclusie welstandsnota:

- Bij de outpoding van de recreatiewoningen van De Tip naar woningen dient er rekening gehouden te worden met de toetsingscriteria van het ontginningenslandschap.

4. KLIMAATADAPTATIE

4.1 Hittestress

Aan de hand van onderstaande overzicht van De Kiel is duidelijk te zien dat hittestress zich concentreert rond de bebouwing aan weerszijden van de Eserstraat. Kijlweg. Temperatuurmetingen rond 40+ graden zijn dan niet meer vreemd. Dat vereist koeling..... Ofwel mechanische koeling of natuurlijke verkoeling.



De vergroening van deze panden zal daarom een grote bijdrage leveren aan de CO₂ reductie, mede in relatie tot de Waterstress (zie hieronder).

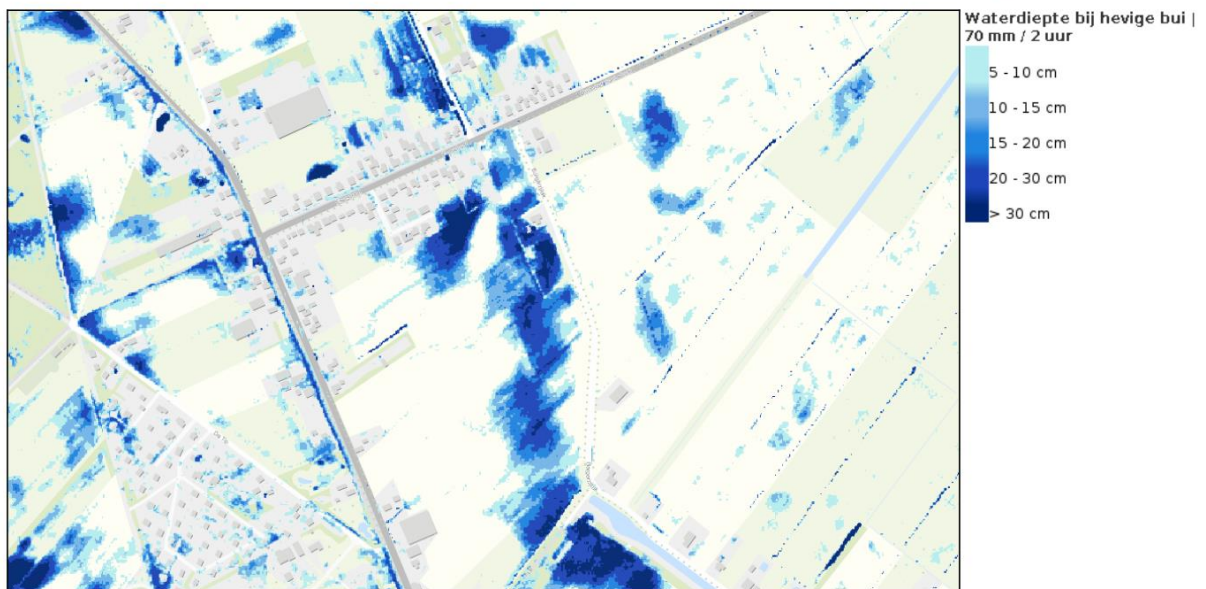
Ten aanzien van potentiële risico op brandgevaarlijke situaties blijkt uit de studies op www.klimaatadaptatie.nl dat deze zeer beperkt is. Dat laat onverlet dat er altijd een kans is dat door incidenten een brand kan ontstaan.

Conclusies hittestress:

- Het vormgeven van de vergroening zal in samenspraak met de eigenaren van de diverse panden en ruimten moeten worden vormgegeven. Deze groep zou gefaciliteerd kunnen worden met de "Groene Waaiër" die gemaakt kan worden in overleg met hoveniersbedrijven uit de regio.. Een dergelijke groene waaiër laat zien welke planten bijdragen aan de hittebestrijding, waterstress vermindering, luchtkwaliteitverbetering, biodiversiteit en de beleving.
- Ook kan gedacht worden aan 1 of meer pluktuinen en voedselbossen. Dat zal betekenen dat erven en weideareaal voor zover aanwezig moeten worden uitgevoerd als bos.

4.2 Waterstress

De waterstress is niet een heel ernstig ding waar het gaat om de Gemeente Coevorden in dit gebied. Alleen aan de Noord- en Zuidzijde van de Eserstraat van zowel de Gemeente Coevorden als de Gemeente Borger-Odoorn ontstaat waterstress. In onderstaande foto wordt uitgegaan van "slechts" 70 mm waterval voor Waterstress. Bij het dubbele staat er veel meer onder water.



Waterstress zal leiden tot natuurlijk inzetbare maatregelen zoals de aanleg van retentiebekken, additionele waterafvoer naar bekkens en een aanpassing van de waterbeheersing indien waterstress invloed heeft op de woningbouw. Dat klinkt kunstmatig maar toch kan hier op een zeer duurzame wijze invulling aan worden gegeven.

Conclusie waterstress:

- In hoeverre waterstress in De Kiel een item is voor de komende jaren valt voorlopig nog te bezien. Is het een Heet Hangijzer?

5. INFRASTRUCTUUR

Van belang is te beseffen dat goedkoop vervoer naar winkelvoorzieningen en centrale voorzieningen is vervangen door een hoog eigen auto bezit. Het elektrificeren van het autobezit vereist aandacht en zou in combinatie met de aanleg van laadpalen in combinatie met een zonnepanelen veld van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Infrastructuur is het geheel aan aanwezige verbindingen in een gebied en voor De Kiel bestaat die uit:

Wegen

Door De Kiel-dorp en De Kiel-buiten lopen zeven wegen, te weten Rolderstraat, Eserstraat, Kijlweg, De Tip, Kwekebosweg, Noorderweg en Borgerweg. Een deel van de Kwekebosweg, Noorderweg en Borgerweg is een onverharde (zand)weg. Dit is geen probleem, want alle woningen in De Kiel-buiten zijn **wel/niet** bereikbaar via een verharde (asfalt) weg.

Het vervoersnet rond de Kiel leidt momenteel niet tot grote problemen. De verkeerscongestie is zeer beperkt.

Waterwegen

Er lopen geen waterwegen door De Kiel. Wel grenst De Kiel aan de Zuid-West-zijde aan het kanaal Borgerzigtak, de verbinding tussen het Oranjekanaal en het Kanaal Buinen-Schoonnoord. In die hoek is waterstress waar te nemen op de kaart (??).

Riolering

In De Kiel-dorp is er geen gescheiden riool voor hemelwater en in De Kiel-buiten wel. Nadeel van een geen gescheiden riool kan zijn dat de hoeveelheid water bij zware buien tijdelijk zo groot is, dat de riolering dit niet snel genoeg kan verwerken met wateroverlast tot gevolg. Dit is **niet/wel** aan de orde in De Kiel-dorp?.

Op de kaart van waterstress is te zien dat de woningen aan de Eserstraat geen wateroverlast hebben, maar dat de woningen aan de Westzijde van de Rolderstraat naast de weg wel hinder hebben van wateroverlast bij een heftige regenbui met een neerslag van 70 mm in 2 uur tijd (??).

Daarnaast is De Kiel een waterscheidingspunt van drie waterschappen, zie ook hoofdstuk 1.

Internet

In De Kiel is in 2021 glasvezel aangelegd door de stichting Glasvezel Zuidenveld. Hiermee hebben de bewoners van De Kiel de beschikking gekregen over snel internet.

Conclusie infrastructuur:

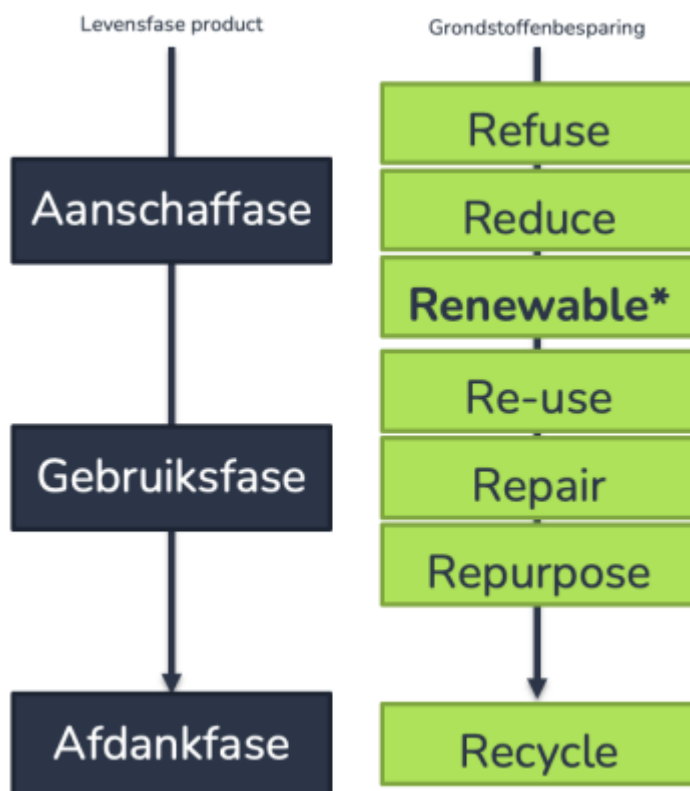
- Voor De Kiel zijn er **wel/geen** noemenswaardige knelpunten te benoemen op het gebied van infrastructuur.

6. CIRCULARITEIT

Circulair gedrag stimuleren lijkt een hol begrip, maar kan op vele manieren worden gerealiseerd. Circulaire gedragsverandering is één van de makkelijkste bewustwordingsveranderingen die de transitie kunnen helpen.

Consumenten kunnen op verschillende manieren bijdragen aan de transitie naar circulaire consumptiegoederen, bijvoorbeeld door het kopen van kleding bij een tweedehandswinkel, het scheiden van afval, het lenen van een boormachine en het bewust kiezen om niet de nieuwste telefoon te kopen, omdat dat eigenlijk nog niet nodig is. Deelnemen aan een circulaire economie is dus veel meer dan alleen recyclen.

De R-ladder is een tool die het overzichtelijk maakt op welke verschillende manieren grondstoffen hergebruikt kunnen worden (figuur 1). De R-ladder is van boven naar beneden gerangschikt van de meeste naar de minste grondstoffen besparing. In het ideale geval wordt het gehele product hergebruikt. Is dat niet mogelijk, dan onderdelen van het product en tot slot de grondstoffen of materialen die uit een product komen.



* Renewable is nieuw toegevoegd aan de R-ladder

Bovenaan de ladder staat weergegeven hoe in de aanschafffase van producten circulaire keuzes gemaakt kunnen worden door consumenten. Dit kan met behulp van refuse, reduce en renewable. Refuse houdt het weigeren van de aanschaf van bepaalde producten in. Reduce houdt het verminderen van consumeren in. Renewable is geen officieel onderdeel op de R-ladder, maar zelf toegevoegd.



Renewable houdt het kopen van duurzame producten in, die duurzaam geproduceerd zijn.

Conclusies circulariteit:

- Tools die ingezet kunnen worden om bewoners te helpen bij de circulaire aankopen zijn onder meer informatie over LCA's of Life Cycle Analyse van de CO2 uitstoot dat een product of dienst veroorzaakt. Dat kan actiegericht plaatsvinden.
- In het midden van de ladder wordt besproken hoe in de gebruiksfase van producten circulaire keuzes gemaakt kunnen worden door consumenten. Dit kan met behulp van re-use, repair en re-purpose. Re-use houdt het zo vaak mogelijk hergebruiken van een product in. Repair houdt het laten repareren van een defect product in. Re-purpose houdt in dat producten worden hergebruikt, maar dan met een ander doel. Mooi voorbeeld in de gebruiksfase is het zogenaamde Repair-café. Vaak komen senioren met twee rechterhanden dan samen om de minder handigen te ondersteunen bij circulair gedrag.
- Onderaan de ladder wordt besproken hoe in de afdankfase van producten circulaire keuzes gemaakt kunnen worden door consumenten. Consumenten kunnen in deze fase hun afval scheiden. Zeker waar het gaat om (verplichte) afvalscheiding en het hergebruik van de diverse typeklassen van hout. Natuurlijk kan een ruilmarkt/vintage exchange brocanterie worden georganiseerd.

7. ECONOMIE

De vraag is of jonger volk kan worden aangetrokken, dan wel dat er ontwikkelkansen aanwezig zijn in het gebied. Vanuit de omgevingsvisie wordt voor de vergroening en landschapsbeheer gekozen. De hiermee gepaard gaande werkgelegenheid is natuurlijk beperkt.

De bedreigingen voor De Kiel zijn onder meer:

- Zelfstandige lokale werkgelegenheid neemt wellicht af door schaalbeperkingen, en minder voorzieningen (de school gaat weg);
- Vergrijzend bestand van permanente bewoners
- De uitponing van woningen op het recreatiepark voor permanente bewoning, leidt tot afwaardering van grootschalige recreatiemogelijkheden in het gebied

Kansen voor de economie van De Kiel, die kunnen worden geconstateerd zijn de volgende:

- Verblijfsrecreatie (+/- 50 verblijfslocaties) kleinschalig, ook volgens het bestemmingsplan, kan nog groeien.
- Verblijfsrecreatie grootschalig uitbreiden met meeting point/congrescentrum als kruispunt voor het landelijk gebied.
- Zorgcombinatie met toerisme gericht op de actieve ouderen.

Conclusies economie:

- Worden deze bovengenoemde bedreigingen en kansen voor De Kiel herkend en erkent en/of zijn er nog andere bedreigingen en kansen?
- Sluiten deze ook aan bij de door gemeente Coevorden genoemde trends en ontwikkelingen in de Woonvisie, zie paragraaf 3.1.

8. WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID

Wat betreft welzijn, gezondheid en veiligheid zijn er wellicht niet heel veel spannende sub-thema's te vermelden. Niettemin willen we hier graag toch een aantal aspecten benoemen die mogelijk leiden tot Hete Hangijzers.

Welzijn

Voorzieningen trekken weg, de school is/gaat dicht, ofwel de minder-mobiele burger komt steeds meer onder druk te zijn. Het welzijn neemt daarmee af.

Het vervoer voor senioren via vrijwillige autoservices kan een deel van de oplossing zijn. Dit zou een onderdeel kunnen zijn van een zorgcoöperatie (zie dorp Gees, <https://www.geesweb.nl/dorp/dorpsnieuws/nei-naoberschap-in-corona-tijd/>) of van de Dorpsbelangen vereniging. Hete Hangijzer L1 sluit hierop aan.

Dat welzijn ook blijvend wordt gestimuleerd door de hoge organisatiegraad van de dorpsbelangenvereniging De Kiel. Door werkgroep Activiteiten worden vele activiteiten gestimuleerd en vele acties worden gezamenlijk uitgevoerd. En werkgroep Leuk is er om leuke dingen te doen in het dorp. Het verenigingsleven leeft. Dat is van grote waarde. De vraag is natuurlijk, hoe borgen we deze positieve waarde en kunnen we wellicht hier extra toegevoegde waarde aan geven.

Naar aanleiding van de nieuwe Dorpsvisie onderzoekt de werkgroep ZvhD (Ziel van het Dorp) op welke wijze het schoolgebouw en het Dorpshuis ontwikkeld kunnen worden tot een dorpskern voor De Kiel. Want uit de Dorpsvisie bleek door bewoners De Kiel wordt ervaren alsof De Kiel geen 'ziel' heeft. Dit komt doordat er geen centrale, sfeervolle plek is die het kloppend hart van het dorp kan vormen. Inmiddels zijn er verschillende scenario's uitgewerkt.

De werkgroep Informatie zorgt ervoor om de informatie en communicatie in het dorp te verbeteren en op elkaar aan te laten sluiten. Op deze manier kan iedereen zich maximaal informeren over zaken in en rond het dorp en de gemeente Coevorden. De informatie wordt gedeeld via de website, de dorpsmail, de dorpskrant, de sociale app ('DeKielSociaal') en de buurtpreventie app ('DeKielAlert').

Gezondheid

De vergrijzing en gezondheid van de diverse huishoudens is altijd kwetsbaar. De mantelzorg is volop aanwezig. De professionele Zorg is echter voornamelijk in de omliggende steden beschikbaar. Wat zou de functie van een mobiele verplegers- of huisartsenpost kunnen zijn (???) dan wel zorg op afstand met de inzet van domotica, internet consultaties (al dan niet via een helpdesk) en dergelijke. Op deze wijze kunnen individuen ook geholpen worden. Wellicht zou de school daar ook ruimte toe kunnen bieden.

Veiligheid

Ten aanzien van de veiligheid kent de Kiel relatief weinig problemen. Kleine criminaliteit vindt daar niet plaats (bron: <https://drimble.nl/crime/de-kiel/>). Ofwel veiligheid is in deze geen issue.

Conclusies welzijn, gezondheid en welzijn:

- Bij het uitwerken van de dorpskern scenario's komen meerdere in de WUP thema's bij elkaar of kunnen er nog meer thema's aan gekoppeld worden?
- Is het oprichten van een zorgcoöperatie een idee voor De Kiel? Dit is een uitbreiding/professionalisering van werkgroep Zorg.

9. ORGANISATIE

De Kiel kent vele vrijwilligers in werkgroepen en een gedegen bestuur binnen de vereniging Dorpsbelangen De Kiel e.o. Voor het opstellen van het WUP De Kiel vormt de werkgroep Duurzaamheid het bewonersinitiatief om met de energietransitie van De Kiel aan de slag te gaan. De werkgroep functioneert onder de vlag van Dorpsbelangen.

Participatie organisatie

De werkgroep Duurzaamheid neemt de regie op zich en zullen om de energietransitie plannen voor De Kiel uit te kunnen voeren o.a. gesprekken aangaan met de gemeente Coevorden, woningeigenaren in De Kiel, woningcorporatie Woonservice, bedrijven/ZZP'ers en instellingen, de netbeheerder Enexis, de uitvoerende marktpartijen en energie-experts.

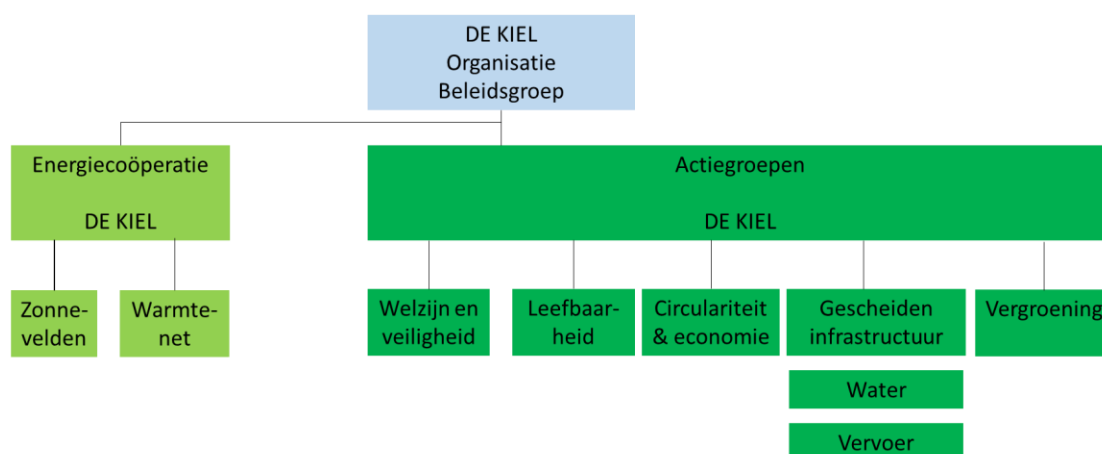
Om onderlinge samenwerking te krijgen is het nodig om al deze partijen aan tafel te hebben en met elkaar in gesprek te brengen. Om dit voor elkaar te krijgen zal werkgroep Duurzaamheid samen met Dorpsbelangen op zoek moeten gaan naar structurele wijzigingen in de organisatie van de werkwijze en de samenwerking. Het resultaat is een nieuwe organisatievorm, waarmee op een vernieuwende manier gekozen wordt voor gezamenlijke besluiten. Een model gericht op samenwerking en taakverdeling.

Daarnaast is het is wel zaak om slijtage van de voortrekkers te voorkomen. Immers, de vrijwilligers in de werkgroep Duurzaamheid en de vereniging Dorpsbelangen De Kiel zijn buitengewoon actief, maar dit vergt een grote inzet van vrijwilligers en die kunnen nogal gedreven zijn. Maar als je de ambities te hoog stelt en ze overbelast, heb je er niet lang plezier van. Dit soort onderwerpen nodigt uit tot hobbyïsme. Dat vraagt om goede aansturing.

Conclusies organisatie:

- Voor de nieuwe organisatievorm is het onvermijdelijk gelijk in gesprek te zijn over de entiteit/constructie, die er nodig is om als dorp zelf (mede) eigenaar te zijn van de energieoplossing. Een uiteindelijke vorm hiervoor is een zgn. buurtbedrijf De Kiel. Een zelfstandig opererende organisatie met draagvlak onder de bevolking. Zie Heet Hangijzer H7.

BUURTBEDRIJF DE KIEL





- Monitor de voortgang van de verschillende beleidsdomeinen voor een goede aansturing. Dat kan eens in de 2 jaar gebeuren, minimaal eens in de 4 jaar en dan kunnen het WUP en het omgevingsplan om en om worden bijgesteld.
- Bedenk dat jullie enthousiasme en doorzettingsvermogen de enige effectieve barrière is tegen krimp in De Kiel. Maar vergeet niet het dorp steeds weer te betrekken bij elke nieuwe ontwikkeling. Werk samen waar nodig, maar blijf ook zelfstandig waar mogelijk.
- Samenwerking met Schoonoord kan het gevolg zijn van een WUP De Kiel, dat aansluit op de ontwikkelingen in Schoonoord. Dat kan betrekking hebben op gemeenschappelijke bronnen van elektriciteit, gelijke keuzes voor de vervanging van aardgas, of gebruik van opslagtechnieken. Maar behoud je eigen verantwoordelijkheid.



BIJLAGE I WELSTANDSCRITERIA GEBOUWDE OMGEVING

3.2.08 L1 – WELSTANDSCRITERIA LINTBEOUWING 1 (agrarisch lint)

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.
Erfsituatie	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar door sloot of heg. Gazon voor boerderij.	Divers	Divers
Erfindeling	Bijgebouwen, bedrijfspanden en aanbouwen op het achtererf gesitueerd. Grotere bijgebouwen en/of loodsen zijn toegestaan.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Divers
Hoofdvorm	Langgerekte bouwmasa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels. Nokrichting haaks op weg danwel evenwijdig aan verkaveling.	Rechthoekig. Sober	Divers.
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt of combinatie. Bijgebouwen in hout of gemetseld of damwandprofiel.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak, stalen dakpanplaat of golfplaten.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak of golfplaten. Bedrijfspanden gangbare bouwmaterialen.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren. Goten en kozijnhout gebroken wit en bewegende delen en raamhout donkergroen. Houtbekleding en schuren donkerbruin/zwart (geteerd of gelijkwaardig)	Gedekte kleuren.	Gedekte kleuren.

Wensbeeld:

- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.
- De bedrijfsvoering moet gewaarborgd blijven door de bouw mogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.
- Voor het hoofdgebouw van het boerderijtype kan in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van het materiaalgebruik voor de dakbedekking door gebruik te maken van stalen dakpanplaten. Het betreft hier uitsluitend panden welke alleen in de omgeving gesitueerd zijn en dus geen deel uitmaken van een lint- of clusterbebouwing en uitsluitend voor beoordelingsniveau 3.

**3.2.09 L2 – WELSTANDSCRITEIA LINTBEBOUWING 2 (woon lint)**

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	n.v.t.	Haaks op de weg danwel evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Rooilijn aansluitend aan naburige percelen.	Haaks op de weg danwel evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Rooilijn aansluitend aan naburige percelen.
Erfsituatie	n.v.t.	Duidelijke scheiding tussen openbaar en niet openbaar middels heg of hek. Siertuin.	Divers
Erfindeling	n.v.t.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Divers
Hoofdvorm	n.v.t.	Rechthoekig. Sober	Divers.
Materiaalgebruik	n.v.t.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak, stalen dakpanplaat of golfplaten.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak. Bedrijfsgebouwen gangbare bouwmaterialen
Kleurgebruik	n.v.t.	Gedekte kleuren.	Gedekte kleuren

Wensbeeld:

- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.



3.2.20 R - WELSTANDSCRITERIA Recreatie gebieden (-parken)

	Recreatiewoningen	Overige bebouwing
Oriëntatie	Willekeurig op het perceel geplaatst	Willekeurig op het perceel geplaatst
Erfsituatie	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Erfindeling	Willekeurig	Willekeurig
Hoofdvorm	Divers. Dakvorm divers.	Divers.
Materiaalgebruik	Wanden in hout of metselwerk. Hellende daken in alle gangbare bouwmaterialen.	Alle gangbare bouwmaterialen
Kleurgebruik	Gedekte kleuren	Gedekte kleuren

Wensbeeld:

- Eventuele bebouwing dient zo min mogelijk in het landschap op te vallen. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermdende beplanting.
- Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.2.02 BG2 – WELSTANDSCRITEIA BUITENGEBIED (ZANDGEBIED)


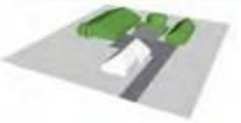
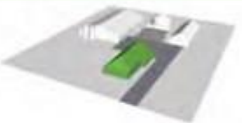
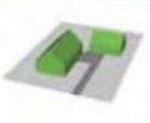
	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	Veelal haaks op de weg of kanaal op het perceel geplaatst	Veelal haaks op de weg op het perceel geplaatst	Willekeurig op het perceel geplaatst
Erfsituatie	Informeel. Omsloten door een boswal en/of heggen of een geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Omsloten door een boswal en/of heggen of een geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Erfindeling	Bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en aanbouwen achter het woongedeelte gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	Langgerekte bouwmassa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels.	Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind. Veelal voormalige arbeidershuisjes met een sprong in zijgevel	Divers.
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in rood-bruine baksteen eventueel met het schuur- gedeelte bekleed met hout. Riet of pannen gedekt. Bijgebouwen in hout of gemetseld.	Hoofdgebouw van baksteen met een dakbedekking van dakpannen of riet.	Alle gangbare bouwmaterialen.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren. Goten, kozijnhout en raamhout gebroken wit en bewegende delen donkergroen. Houtbekleding en schuren donkerbruin/zwart (geteerd of gelijkwaardig)	Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.	Gedekte kleuren.

Wensbeeld:

- Bij (vervangende) nieuwbouw moet er sober gebouwd worden. Dat houdt in een gemetselde woning met een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en de hoofdvorm rechthoekig met eventueel een sprong in de zijgevel.
- Er mag geen lichtgekleurde steen toegepast worden. Dakpannen met glansglazuur zijn eveneens niet toegestaan. Het geheel dient een ingetogen indruk te maken.
- De bedrijfsgebouwen mogen zowel modern als traditioneel vormgegeven worden, bijvoorbeeld door gebruik te maken van damwandprofielen in een donkere (groene) kleur. Plaatsing van lichtdoorlatende platen in loodsen en dergelijke bij voorkeur strooksgewijs aanbrengen en niet willekeurig of in blokverband.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.



BIJLAGE II TOETSINGSCRITEIA ONTGINNINGENLANDSCHAP

ERFINRICHTINGSPLAN Ontginningenlandschap						
Soort bouwplan						
	Niet agrarisch & nieuwe erven	(Agrarische) bedrijfsgebouwen	Boerderij / bedrijfswoning	Woning		
Landschappelijke inpassing	<ul style="list-style-type: none"> Regelmatische blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Aantal bebouwingsclusters is beperkt en ligt vaak aan kruising van wegen. Hierdoor wordt openheid van \landschap versterkt. Voorzijde gericht op de weg. Per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen (een groen) onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling). Achterzijde tesamen met (eventueel) één zijdelingse kavelgrens is open gelaten in verband met toekomstige uitbreidingen. Langs andere zijdelingse kavelgrens (af -grenzen) is houtsingel tot achterzijde bebouwingscluster aanwezig en gecombineerd met kavelsloot. Langs voorzijde sluit beplanting aan op doorgaande bomenrijen langs de weg. 			<ul style="list-style-type: none"> Één of twee entrees per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw. 	<ul style="list-style-type: none"> Één entree per kavel; over duiker / dam haaks op de weg. 	
Ordering en nokrichting bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> Orthogonale (haakse) bebouwingsstructuur waarbij bebouwing compact is geclusterd achter het hoofdgebouw. Aantal bouwwerken zo minimaal mogelijk, streven naar integratie functies in één gebouw Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf. Nokrichting hoofdgebouw (woning / bedrijfswoning) parallel of dwars op de weg. Nokrichtingen andere bebouwing evenwijdig aan elkaar en haaks op de weg. 		<ul style="list-style-type: none"> Bij boerderij met wonen en bedrijf in- een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> Silo's staan op hoekpunten in het landschap of van het bebouwingscluster. Bij plaatsing in het landschap wordt de silo omgeven door randbeplanting zodat een vierkant vlak ontstaat. Sleuf- en mestilo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras. Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> Bij boerderij met wonen en bedrijf in- een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> Compacte clustering van hoofd- en bijgebouwen. Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
Hoofdvorm, kap en kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> De criteria uit de Welstandsnota zijn hierop van toepassing. 					
Overige elementen & objecten	<ul style="list-style-type: none"> Paddocks, langeercirkel(s), buitenbak(ken), stadmolen(s), mest- en voeropslagvoorzieningen maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster en dienen op zodanige wijze te worden ingepast binnen het bebouwingsvlak. In uitzonderlijke gevallen is plaatsing buiten bebouwingsvlak en aan achterzijde van het erf mogelijk. Bij van buitenaf zichtbare mestopslagvoorziening deze inpassen met aardenwal, begroeid met gras. Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog aantrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf. Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren. 		<ul style="list-style-type: none"> Paddocks, langeercirkel(s), buitenbak(ken), stadmolen(s) maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster. Schuilstallen situeren nabij bestaande bebouwing (cluster), bestaande landschapselementen (bomenrij, houtwal, etc.), kavelgrens of wegen/paden. Teruggelggend vanaf de hoofdweg (min. 5m) niet in het vrije veld situeren. Geen (zee)containers. 			
Erf- & tuinbeplanting	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik maken van streekeigen beplanting. Zie tabel pagina 41. 					
Verhardingen	<ul style="list-style-type: none"> Alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst. 			<ul style="list-style-type: none"> Elementenverharding (klinkers) of halfverharding gebruiken. 		