

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED, BOERMASTREEK ONGENUMMERD EXLOERVEEN'

1. Achtergrond

In het bebouwingslint van de Boermastreek in Exloërveen bevindt zich ten zuiden van de woning op nummer 20 een onbebouwd agrarisch perceel. Er ligt een plan om hier een nieuwe woning te bouwen. De bouw van een woning past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan Buitengebied, Boermastreek ongenummerd Exloërveen opgesteld.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Boermastreek ongenummerd Exloërveen' is op 4 mei 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er door drie bewoners van de Boermastreek zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is er overleg geweest tussen gemeente en bewoners. Dit heeft ertoe geleid dat één van de bewoners de zienswijze heeft ingetrokken. De twee andere bewoners hebben hun zienswijze gehandhaafd. Verder heeft Natuur- en Milieufederatie Drenthe (NMF) een zienswijze ingediend.

1. Zienswijze 1 (ingekomen 17 juni 2021);
2. Zienswijze 2 (ingekomen 14 juni 2021);
3. Natuur- en Milieufederatie Drenthe, mede namens het Drentse Landschap (ingekomen 14 juni 2021).

De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kunnen op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

4. Commentaar op de zienswijze

In zienswijze 2 wordt voor de inhoud verwezen naar zienswijze 1 en de ingetrokken zienswijze. De ingetrokken zienswijze komt inhoudelijk overeen met zienswijze 1. Zienswijze 1 en 2 worden hieronder daarom gezamenlijk behandeld. Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijze 1 en 2

a. Woningbouw

Het plan maakt de bouw van één woning mogelijk. In toekomst is er op grond van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied (artikel 47.2) echter ruimte voor nog vijf woningen. Daarnaast loopt er nog een Anastasiaproject waarbij het voornemen is om

nogmaals 12 woningen te bouwen aan de Boermastreek. Het bestemmingsplan Boermastreek lijkt daarmee een eerste aanzet tot het realiseren van een woonwijk.

Reactie gemeente

Uit overleg met de indieners van de zienswijzen bleek dat ze ervan uitgingen dat de wijzigingsbevoegdheid enkel voor de Boermastreek was opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid om, onder voorwaarden, de bouw van maximaal vijf woningen in het buitengebied mogelijk te maken geldt echter voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente; niet enkel voor de Boermastreek. Voor verschillende locaties elders in de gemeente liggen verzoeken om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het is daarom niet te verwachten dat er vijf woningen aan de Boermastreek worden gebouwd.

Voor het project Anastasia/Deelschelanden is een bestemmingsplan in voorbereiding. In dat bestemmingsplan wordt een maximum aantal van zeven woningen opgenomen. Het bestemmingsplan Boermastreek staat verder los van het bestemmingsplan Anastasia/Deelschelanden. De bouw van één woning uit het plan Boermastreek kan naar mening van de gemeente dan ook niet gezien worden als de aanzet tot het realiseren van een woonwijk.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Verkeersbewegingen

De Boermastreek is een bescheiden weg. De komst van een woning leidt in eerste instantie tot extra bouwverkeer en vervolgens tot een ernstige toename van privéverkeer.

Reactie gemeente

Als gevolg van de bouw van de woning zal er inderdaad sprake zijn van bouwverkeer. Dit is echter tijdelijk. Eén extra woning leidt op grond van de kencijfers verkeersgeneratie CROW-publicatie 381 tot circa negen extra verkeersbewegingen per dag. Aan de Boermastreek zijn in de huidige situatie 12 woonpercelen, drie akkerbouwbedrijven en een paardenhouderij. Afgezet tegen de bestaande functies, leidt één extra woning naar mening van de gemeente niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.

De zienswijze leidt tot niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Leefomgeving

De voorgenomen plannen zorgen voor gehele aantasting van de natuur, de openheid, de algemene leefomgeving en de rust. De ecologische waarden (agrarisch natuurbeheer) van het perceel zijn de laatste jaren toegenomen en nemen door de bouw van een woning weer ernstig af.

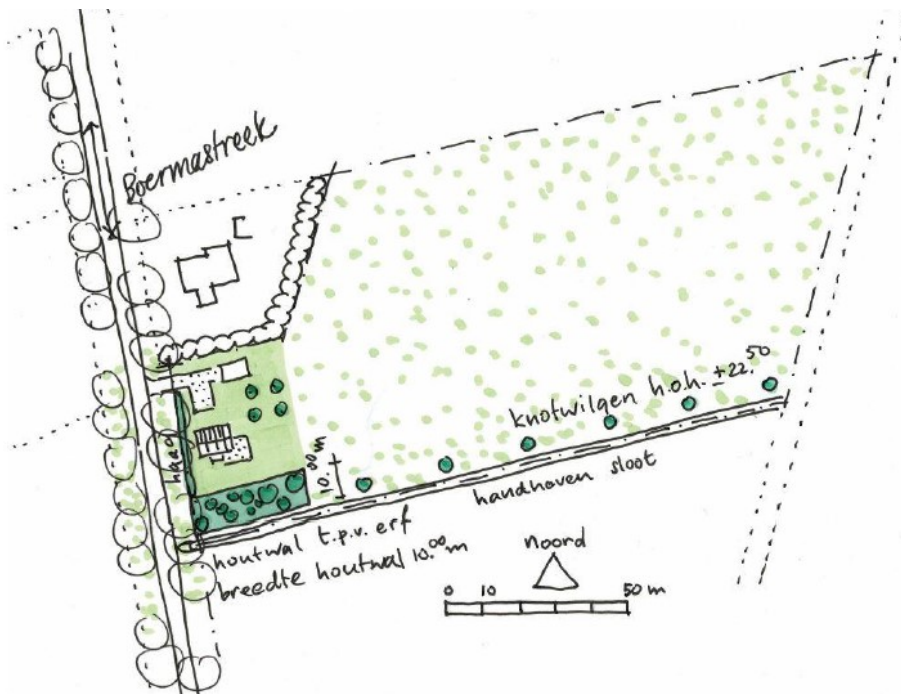
Reactie gemeente

Het perceel was in het verleden altijd in gebruik als grasland, maar is de laatste jaren door de initiatiefnemer van het plan ingezaaid als kruidenrijke akker met agrarisch natuurbeheer. Het voornemen is om dit gebruik voor het gebied achter het toekomstige woonperceel voort te zetten.

Voor het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Onderdeel van dit plan is dat ter hoogte van het woonperceel een houtwal met streekeigen soorten wordt aangeplant van circa 30 meter bij 10 meter. Bij de overgang naar het agrarische achtererf wordt de houtwal voortgezet als een transparante groene lijn in het landschap met over een lengte van



ruim 100 meter een rij nieuwe knotwilgen langs de bestaande watergang. Op onderstaande afbeelding is het erfinrichtingsplan weergegeven.



Schets erfinrichting (KR8architecten)

Het bestemmingsplan leidt hiermee naar mening van de gemeente niet tot een aantasting, maar tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

a. Woningbouw

De bouw van een woning is in strijd met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied (artikel 47.2). Er wordt met het plan afgeweken van het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Buitengebied. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom er in dit geval afgeweken zou moeten worden van dit beleid.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de kaders voor bouw- en gebruiksmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Borger-Odoorn. Dit houdt niet in dat er daarmee geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn die destijds bij de vaststelling in 2018 nog niet waren te voorzien. Het is vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bouw van maximaal vijf woningen in het buitengebied mogelijk te maken. Het plan voldoet niet aan twee van de 14 voorwaarden, namelijk:



1. de wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien de locatie is gelegen aan een toegangsweg van een esdorp;
2. de woningen mogen in verband met de geluidsnormen uitsluitend worden gebouwd langs wegen waar de maximum snelheid van 50 km/uur geldt.

Het perceel bevindt zich niet aan een toegangsweg van een esdorp en de maximumsnelheid op de Boermastreek is 60 km/uur. In dit geval kan toch medewerking worden verleend aan het plan, omdat het perceel zich in een bebouwingslint bevindt en de ontwikkeling door de landschappelijke inpassing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de provincie Drenthe is aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen op de Boermastreek dusdanig beperkt dat de geluidsnormen niet worden overschreden.

Omdat niet aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan, is een bestemmingsplan opgesteld in plaats van een wijzigingsplan. Dit is ook afgestemd met de provincie. De bouw van de woning uit dit plan telt daarnaast mee in het eerdergenoemde aantal van maximaal vijf woningen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Veenoxidatie

Het plangebied ligt in veenoxidatiegebied en in het gebied waarvoor het pilotproject Bodemdaling door Veenoxidatie is gestart. Natuur- en Milieufederatie Drenthe is (mede namens de natuurorganisaties) één van de deelnemers aan het pilotproject. NMF vindt het kwalijk dat de gemeente deze planontwikkeling niet heeft genoemd in de (bestuurlijke) overleggen die in het kader van de pilot plaatsvinden.

NMF is van mening dat het onverstandig is om de bouw van een woning op deze locatie toe te staan. Door bodemdaling is het risico op verzakking van de woning en het ontstaan van scheuren in de toekomst zeer groot. Doorgaande bodemdaling door veenoxidatie en de voorgenomen natuurontwikkeling in het aangrenzende beekdal zullen er bovendien toe leiden dat dit gebied in de toekomst natter wordt. Een woning op deze locatie zal dus ook te maken krijgen met wateroverlast met alle gevolgen van dien.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg gedeeld met zowel de provincie Drenthe als het waterschap Hunze en Aa's. Beide organisaties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Het plan is verder dusdanig kleinschalig van omvang dat het naar mening van de gemeente niet noodzakelijk was om dit verder expliciet te benoemen. Ze betreurt het dat dit door NMF als kwalijk wordt beschouwd.

De initiatiefnemer is er door het waterschap op gewezen dat het om een aandachtsgebied met veenoxidatie gaat, waarbij met de inrichting van het plangebied (gebouwen, erfverharding en tuinen) rekening gehouden moet worden. Er is daarom een sonderingsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat in het plangebied geen dikke veenlaag aanwezig is; er is alleen sprake van een venige/moerige bouwvoor. Op een diepte van ongeveer 80 cm begint de zandondergrond. Door te funderen op deze zandondergrond is er geen risico op het verzakken van de woning en leiden hogere waterpeilen niet tot wateroverlast. Bij de verdere inrichting van het plangebied wordt ook rekening gehouden met bodemdaling en vernatting.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.