

Bestemmingsplan Nei Arf te Exloo



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Nei Arf te Exloo

V A S T G E S T E L D

Inhoud

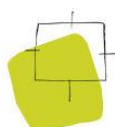
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

27 september 2012

Projectnummer 030.40.53.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Oorspronkelijke en huidige situatie	11
2.1	Oorspronkelijke situatie	11
2.2	Huidige situatie	14
2.2.1	Ruimtelijke structuur	14
2.2.2	Bebouwingsstructuur	16
2.2.3	Plangebied	16
2.3	Ligging en bereikbaarheid	17
2.4	Bevolking en woningvoorraad	17
2.5	Voorzieningen en werkgelegenheid	18
3	Beleid	19
3.1	Provinciaal beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	21
3.3	Conclusie	26
4	Planbeschrijving	27
5	Randvoorwaarden	31
5.1	Bodemonderzoek	31
5.2	Wet geluidhinder	31
5.3	Milieu	31
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.5	Water	33
5.6	Ecologie	33
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Externe veiligheid	37
5.9	M.e.r.-beoordeling	40
6	Juridische vormgeving	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Opzet	41
6.3	Bestemmingen	42
6.4	Algemene regels	42
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.2	Economische uitvoerbaarheid	43

Inleiding



Als gevolg van de gemeentelijke herindeling in 1998 en de daarmee samenhangende concentratie van de verschillende gemeentewerven op een centrale locatie in de kern 2e Exloërmond werd de gemeentewerf in de kern Exloo overbodig. Indertijd is gekozen de vrijkomende locatie in Exloo te bebouwen met woningen. In het bestemmingsplan Exloo dorp (vastgesteld d.d. 19 januari 2011) is dit middels een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro vormgegeven.

AANLEIDING

Echter, vanwege de veranderende woningbehoefte is de uitwerkingsbevoegdheid niet meer goed toepasbaar. Derhalve is het wenselijk een zelfstandig bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen.

Overigens is het vigerend beleid het bestemmingsplan Exloo dorp dat onlangs in werking is getreden.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de oorspronkelijke en de huidige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleid aan de orde. Daarna wordt vervolgd met een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden (onder andere milieu) aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan, waarna in het laatste hoofdstuk de uitvoerbaarheid aan de orde komt.

LEESWIJZER

O o r s p r o n k e l i j k e e n h u i d i g e s i t u a - t i e



Dit hoofdstuk behandelt allereerst de ruimtelijk-historische structuur van Exloo en omgeving. Vervolgens komt de huidige ruimtelijke situatie van de kern aan de orde. Daarna wordt ingezoomd op de locatie zelf.

Ook wordt kort ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad en op de beschikbaarheid van voorzieningen en werkgelegenheid.

2.1

Oorspronkelijke situatie

De Hondsrug vormt als heuvelrug met de daarop gelegen esdorpen een van de oudste cultuurlandschappen in Europa. Het gebied vertoont niet alleen in cultuurhistorisch, maar ook in geologisch en ecologisch opzicht zeer interessante overgangen, waarbij tussen het westelijke en het oostelijke deel zeer grote verschillen zijn te constateren. Exloo ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug. Aan de westzijde strekt zich het Drents Plateau uit. Oostelijk van het dorp liggen de uitgestrekte Veenkoloniën.

HONDSRUG

Al vanaf de prehistorie wordt de Hondsrug bewoond. Vanwege de hogere ligging in een destijds moeilijk doordringbare omgeving en de aanwezigheid van grote stenen, verkozen de hunebedbouwers (er wordt ook wel gesproken van Trechterbekercultuur op grond van het voor deze cultuur kenmerkende aardewerk) de Hondsrug als belangrijke woonplek. De hunebedbouwers vormen de oudste boerenbevolking van Drenthe. Zij leefden, in tegenstelling tot hun voorouders, merendeels op een vaste locatie.

HUNEBEDDEN

Centraal in de cultuur van de hunebedbouwers stond de bouw van hun monumentale graven. Deze graven lagen vaak op enige afstand van de nederzetting, nabij paden die het gebied doorkruisten. In ruimtelijk opzicht kunnen de hunebedden worden gezien als symbool om de claim op een bepaald gebied tot uitdrukking te brengen. Rond Exloo liggen de hunebedden D30 (in de Staatsbossen) en D31 (in het Hunzebosch).

De nazaten van de Trechterbekerbevolking bouwden voort op de levenswijze en grafrituelen van hun voorouders. Zij ontwikkelden de gewoonte om grafheuvels op te werpen van zand en plaggen. Deze traditie bleef in Drenthe tot ongeveer het begin van de jaartelling in gebruik.

GRAFHEUVELS

Binnen het plangebied ligt tussen de Polweg en Zuideresweg nog een grafheuvel, maar ook in de boswachterij Exloo zijn meerdere grafheuvels te vinden.

In de bronstijd en de ijzertijd ging men langzamerhand over op een meer systematische wijze van grondbewerking. Daarbij werden akkers aangelegd die werden opgedeeld in vierkante en rechthoekige perceeltjes met zijden van 20 m tot 40 m. De akkers werden omzoomd door lage wallen, die waarschijnlijk zijn gegroeid uit opgeworpen afval. De akkers werden voor allerlei doeleinden gebruikt: om op te wonen, om gewassen te telen en als huisweide voor het vee.

Veel van deze zogenoemde celtic fields zijn op de oostflank van de Hondsrug te vinden. Bij Exloo wordt onder andere ter plaatse van de Noorderesch een celtic field vermoed. Tegenwoordig is van het celtic field niets terug te zien. Bij latere ontginningen zijn de aarden wallen verdwenen. Vanuit de bewoning rond de celtic fields zijn later de esdorpen gegroeid.

ESDORP

Exloo is een van die kenmerkende esdorpen op de Hondsrug. De meeste esdorpen zijn ontstaan tussen de tiende en veertiende eeuw. In het gebied waarin Exloo ligt, bestonden de esdorpen reeds in het eerste deel van deze periode.

Eeuwenlang waren de esdorpen typisch agrarische gemeenschappen, gelegen op de hogere zanddelen, vaak met moeilijk toegankelijke veenmoerassen in de omgeving.

Kenmerkend voor de esdorpen waren de gemeenschappelijke essen, de made-landen (hooilanden in de beekdalen) en de uitgestrekte heidevelden. De essen vormden het hooggelegen bouwland direct tegen het dorp aan. Ze werden omringd door ondoordringbare houtwallen, de zogenaamde wildwallen. De essen rond Exloo zijn nog goed herkenbaar aan hun hoge ligging, grondgebruik en openheid.

Ook de laaggelegen hooilanden zijn goed zichtbaar in het landschap en bevinden zich aan de oostzijde van het dorp: het dal van de Hunze. Deze hooilanden, die visueel onderdeel uitmaken van de uitgestrekte Drents-Groningse Veenkoloniën, liggen gemiddeld 10 m lager dan de essen.

Direct rondom de essen en de beekdalen liggen de 'veldgronden' ofwel de vroegere heide. Deze veldgronden zijn nu voor een groot deel bebost.



Topografische kaart circa 1900



Topografische kaart circa 2000

De nederzetting zelf is ontstaan aan een langwerpige brinkruimte. Aan de noord- en zuidzijde daarvan was de bebouwing gesitueerd. Op de brink stonden ooit de school, een keuterboerderij en een schaapskooi. Exloo ligt niet, zoals een aantal andere esdorpen op de Hondsrug, aan de doorgaande noord-zuidroute. De oorspronkelijke spinnenwebachtige structuur is daardoor goed bewaard gebleven.

ONTWIKKELING VAN EXLOO

Uit het minuutplan van ongeveer 1835 blijkt dat langs de Zuiderhoofdstraat al een soort lintbebouwing is ontstaan. Later werd ook langs andere wegen gebouwd, zoals de Schoolstraat en de Fabrieksstraat.

De spoorlijn, die in het begin van de twintigste eeuw aan de oostzijde van het dorp is aangelegd, heeft een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het dorp. In de omgeving van de voormalige spoorlijn zijn bijvoorbeeld bedrijven gevestigd, waarvan er nu nog enkele staan. Deze bevinden zich aan de noordzijde van de Hoofdstraat. De van Groningen naar Emmen lopende spoorlijn is vlak voor de Tweede Wereldoorlog verdwenen.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden in verschillende richtingen complexgewijze dorpsuitbreidingen. De eerste kleine uitbreidingen zijn verspreid direct ten noorden en ten zuiden van het dorp tot stand gekomen. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw zijn grotere woongebieden aangelegd. De uitbreiding uit de jaren zeventig van de vorige eeuw is gedeeltelijk op de Wester Esch gerealiseerd. De meest recente woonuitbreiding ligt aan de noordzijde van het dorp. Dit is het plan Noorder Esch.

2.2

Huidige situatie

Hierna wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en de bebouwingsstructuur. Vervolgens komt het plangebied aan de orde.

2.2.1

Ruimtelijke structuur

Binnen het huidige dorpsbeeld van Exloo zijn grofweg drie delen te onderscheiden:

- a. de oorspronkelijke esdorpnederzetting;
- b. de lintachtige bebouwing langs de Zuiderhoofdstraat;
- c. de uitbreidingen aan (merendeels) de westzijde van het dorp.

Het plangebied bevindt zich in feite tussen alle drie deelgebieden in, maar heeft visueel de meeste aansluiting op de uitbreidingsgebieden.

a. De oorspronkelijke esdorpnederzetting

Het oude dorpsgedeelte van Exloo wordt beschouwd als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit betekent dat wordt gestreefd naar handhaving van de huidige situatie.

De negentiende-eeuwse structuur van Exloo is in het huidige beeld nog goed herkenbaar. Dit geldt in zijn algemeenheid voor de wegenstructuur en voor het omringende landschap. Met name het (zuid)oostelijke gedeelte van het oor-

spronkelijke dorp is goed behouden. Ook het aan het dorp grenzende landschap is hier nog grotendeels in oorspronkelijke staat.

Exloo heeft in het verleden meerdere brinken gehad. Een groot deel van de brede ruimte langs de Hoofdstraat was in vroegere jaren brinkruimte. Het ruime profiel herinnert hier nog aan. De centraal in het dorp gelegen driehoekige ruimte, gevormd door de Hoofdstraat, de Zuiderhoofdstraat en de Schoolstraat, heeft in het verleden ook een belangrijke brinkfunctie gehad. Van deze brink is een gedeelte behouden; het overgrote deel is in latere jaren bebouwd. De resterende brinkruimte ligt iets hoger ten opzichte van de omgeving en is beplant met vrij oude eiken en enkele beuken. De brink van Exloo is de enige in Drenthe met een nog aanwezige schaapskooi (annex schapeninformatiecentrum).

Op de hoek van de Hoofdstraat en de Fabrieksstraat is een voormalige brink nog enigszins herkenbaar door de ligging van de boerderijen. Verder heeft aan de zuidzijde van het dorp waarschijnlijk nog een brink gelegen, deze is verdwenen.

De oudste bebouwing staat in het centrum van het dorp, in de omgeving van de brink. Twee panden zijn als monument aangewezen: de museumboerderij Bebinghehoes en een tegenovergelegen boerderijtje (Schoolstraat).

b. De lintachtige bebouwing langs de Zuiderhoofdstraat

De doorgaande route richting Odoorn is bepalend geweest voor het huidige ruimtelijke beeld van de Zuiderhoofdstraat. Nabij het centrum van het dorp is het bebouwingspatroon vergelijkbaar met de situatie langs de Hoofdstraat, verder in zuidelijke richting krijgt het beeld steeds meer het karakter van een rechtlijnige lintbebouwing.

Door deze vorm van uitleg is een deel van de bebouwing wat afzijdig van het dorp komen te liggen. De functies van de bebouwing vertonen in de richting van het centrum een steeds grotere menging.

c. De uitbreidingen aan (merendeels) de westzijde van het dorp

Exloo werd net als vergelijkbare dorpen na de Tweede Wereldoorlog steeds meer het domein van forenzen die een woonplek vonden in de complexgewijze uitbreidingen. In Exloo zijn die aan de westzijde van het dorp tot ontwikkeling gekomen. Deze nieuwe woongebieden zijn ruim opgezet met veel openbaar groen en grote privétuinen.

De relatief grote woonuitbreidingen, die de laatste 40 jaar tot stand zijn gebracht, worden gekenmerkt door het ontbreken van voorzieningen (afgezien van openbaar groen).

2.2.2

Bebouwingsstructuur

In tegenstelling tot de ruimtelijke structuur is van de oorspronkelijke, negentiende-eeuwse bebouwing niet veel overgebleven. In de omgeving van de brink nabij het plangebied herinneren echter enkele boerderijen met Saksische kenmerken aan vroegere eeuwen. Twee gave boerderijen, te weten het Bebinghehoes en een boerderijtje aan de noordzijde van de Schoolstraat hebben de status van beschermd monument. Dit zijn ook de enige monumenten in het dorp.

De bebouwing langs de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat is gevarieerd, vooral als gevolg van de verschillen in bouwperiode. Behalve de variatie in bouwstijl en functie is ook sprake van wisselende dichtheden in de verschillende lintdelen.

In het algemeen is sprake van vrij open bebouwing die in de richting van het centrum geleidelijk verdicht. Nabij de driesprong Hoofdstraat/Zuiderhoofdstraat is een zekere concentratie van winkels en andere voorzieningen, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en ook de dagrecreatieve attractie Kabouterland.

In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn woonbuurten tot stand gekomen op (delen van) de Wester Esch en de Noorder Esch. In de ruim opgezette woonbuurten bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande en dubbele woningen. Het aandeel rijtjeswoningen en gestapelde woningen is beperkt. Zowel hoge als lage gootlijnen zijn toegepast.

2.2.3

Plangebied

Het plangebied betreft de voormalige gemeentewerf. Het gebied is gesaneerd en kent met name aan de randen volwassen (waardevolle) boombeplanting. Aan de verschillende zijden komt (woon)bebouwing, voornamelijk uit de tweede helft van de twintigste eeuw, voor. Het gebied vindt aansluiting op de hiervoor beschreven brinkruimte.



Locatie voormalige gemeentewerf Exloo

2.3

Ligging en bereikbaarheid

De kern Exloo is gelegen in de gemeente Borger-Odoorn. Nabije kernen zijn onder meer Borger-Odoorn, Odoorn en Emmen. De kern wordt middels de Hoofdstraat, die dwars door de kern loopt, goed ontsloten. Deze weg takt aan op de doorgaande verbinding N34 (Groningen-Emmen-Zwolle). Via de N34 zijn de snelwegen A37 (Duitsland-Hoogeveen) en A28 (Groningen-Zwolle-Randstad) bereikbaar.

2.4

Bevolking en woningvoorraad

De bevolking in de kern Exloo bedroeg begin 2012 1.646 inwoners. De gemeente had in totaal 25.854 inwoners. Ruim 6% van de totale bevolking woonde in Exloo. In 2001 bedroeg het inwonertal 1.770 in de kern Exloo en 26.337 inwoners in de gehele gemeente. Dit is bijna 7% van het gemeentelijke inwonertal.

De woningvoorraad in de kern Exloo bedroeg begin 2011 710 woningen. In de gemeente was dit 11.257, derhalve stond ruim 6% in de kern Exloo. In 2000 bedroeg de woningvoorraad in de kern Exloo 707 woningen, en in de totale gemeente 10.676 woningen. De afgelopen jaren is de woningvoorraad gegroeid met drie woningen in Exloo en 581 woningen in de totale gemeente.

2.5

Voorzieningen en werkgelegenheid

VOORZIENINGEN

In Exloo is in verhouding tot het inwonertal een relatief breed pakket aan voorzieningen aanwezig. Hierdoor is de bevolking minder dan in andere dorpen van vergelijkbare omvang afhankelijk van voorzieningen in nabijgelegen grotere kernen. Het dorp telt circa tien winkels, waarvan ongeveer de helft in de foodsector. De winkels zijn voornamelijk in de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat gevestigd. Het toerisme in het dorp speelt een belangrijke rol in de bestaansmogelijkheid van de winkels. Hetzelfde geldt voor de horecasector, die eveneens goed is vertegenwoordigd: er zijn vier hotels, die tevens functioneren als café-restaurant, daarnaast zijn er een cafetaria, een broodjeszaak en een Italiaans restaurant.

Op sociaal-cultureel gebied is er in Exloo het verenigingsgebouw 'De Smidswal'. Ten zuiden van Exloo ligt een groot centrum voor verblijfsrecreatie. De bekende schaapskooi (met informatiecentrum) staat in het centrum van het dorp. Hier zijn ook het attractie- en speelpark Kabouterland, de museumboerderij 'Bebinghehoes' en een kinderboerderij gesitueerd.

Andere van belang zijnde voorzieningen zijn het gemeentehuis van Borger-Odoorn en de medische voorzieningen, zoals een apotheekhoudende huisarts en twee fysiotherapeuten.

Voor de opvang van peuters staat een peuterspeelzaal ter beschikking. De openbare basisschool 'De Zweng' telt circa 200 leerlingen. Voor voortgezet onderwijs zijn de inwoners voornamelijk aangewezen op Emmen, waar uitgebreide mogelijkheden op dit gebied aanwezig zijn.

Op sportgebied beschikt het dorp over diverse faciliteiten: een sportpark met drie voetbalvelden, een sportzaal, twee tennisbanen, een hippisch centrum, het openluchtzwembad 'De Leewal' en de ijsbaan 'De Rol'.

WERKGELEGENHEID

De voorzieningen in Exloo zijn niet alleen van belang als verzorgingsfunctie, maar vormen ook een bron van werkgelegenheid. Verspreid over het dorp komen een aantal andere bedrijven voor, onder andere in de bouw en aanverwante sectoren. Sommige bedrijven richten zich op het toerisme in en om het dorp. Daarnaast functioneren er in de bebouwde kom en vooral ook in het buitengebied nog een aantal agrarische bedrijven. Een planmatig ontwikkeld bedrijventerrein komt in Exloo niet voor.

Beleid 3

In dit hoofdstuk komt het relevante provinciale en het gemeentelijke beleid aan de orde.

3.1

Provinciaal beleid

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt ‘centraal wat moet, decentraal wat kan’. De provincie zal voortaan alleen nog op thema’s met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie (2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: ‘Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten’.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de Omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is het woonbeleid van de provincie van belang. Ten aanzien van het wonen, streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

WONEN

Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Binnen deze bovenlokale afstemming voert de provincie de regie. Gemeenten werken hun aan-

deel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie en het woonplan. De gemeenten dienen hierbij rekening te houden met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Bij de woonopgave wil de provincie komen tot een goede regionale samenwerking en afstemming. Van de regio's wordt een regionale woonvisie gevraagd, waarin kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar zijn afgestemd. De gemeente Borger-Odoorn valt samen met de gemeenten Coevorden en Emmen onder de regio Zuidoost-Drenthe.

In Zuidoost-Drenthe is een netto toename van 5.100 woningen toegestaan. De provincie wil de groei van de bevolking concentreren in de (sub)streekcentra. In de regio Zuidoost-Drenthe zijn dit Emmen (streekcentrum) en Coevorden (substreekcentrum). Streekcentra hebben een regionale functie om te bouwen voor de opvang van migratie, de substreekcentra hebben een bovenlokale functie. Overige kernen, waar Exloo dus ook onder valt, hebben alleen een lokale functie.

De gelaagde kernenstructuur van een regio vormt de basis voor het invullen van de woningbehoefte. De toedeling van de woonopgave aan de (sub)streekcentra en de overige kernen is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie verwacht dat de toedeling gebeurt op basis van de functie van de kern binnen de gemeente. De provincie vindt het van belang dat waar mogelijk de woonopgave van deze kernen wordt benut om de dorpsranden af te hechten. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Ten slotte is de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod van belang. De huidige bevolking in een regio dient voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben voor haar wooncarrière.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

SER-LADDER

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of die door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Toetsing aan provinciaal beleid

De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat er extra ruimte voor wonen is in (of aansluitend op) bestaand bebouwd gebied. In het plangebied was oorspronkelijk de gemeentewerf gevestigd. Het plangebied sluit aan op bestaand bebouwd gebied. Hiermee sluit de bouw van de woonbuurt aan op het beleid van de provincie. Hierbij is tevens van belang dat de provincie voor het inpassen van ruimtevragende functies de SER-ladder hanteert. In het plangebied is sprake van herstructurering, daarmee valt de voorgenomen ontwikkeling onder de eerste trede van de SER-ladder.

Ten slotte hecht de provincie veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zal een kleinschalig woonbuurtje worden ontwikkeld, gebaseerd op het oorspronkelijke naoberschap.

3.2

Gemeentelijk beleid

De gemeente Borger-Odoorn heeft in 2009 de toekomstvisie 'Hoe verder je kijkt, hoe meer je ziet' opgesteld. In deze visie formuleert de gemeente haar ambities voor de komende jaren. De visie geeft richting aan de toekomstige gewenste ontwikkeling van de gemeente, de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

TOEKOMSTVISIE BORGER-
ODOORN

Op basis van het navolgende streefbeeld is invulling gegeven aan de toekomstvisie:

“Behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij de drie-eenheid van het landschap (zand-veen-Hunzelaagte) uitgangspunt is. Borger-Odoorn is een hoogwaardige woongemeente waarin de veiligheid en sociale samenhang groot is en die uitstekende dienstverlening biedt aan inwoners, bezoekers en bedrijven. De inwoners participeren in de bestuurlijke besluitvorming. Ook aan dynamische ontwikkelingen biedt Borger-Odoorn de ruimte.”

In deze visie is ten aanzien van het wonen opgenomen dat de gemeente te maken krijgt met een aantal nieuwe demografische ontwikkelingen, namelijk krimp, huishoudenverdunning en vergrijzing.

De bevolking van Borger-Odoorn zal in 2025 ten opzichte van 2008 met circa 5-10,5% krimpen. Daarnaast ontgroent en vergrijst de bevolking van Borger-Odoorn. In 2025 zal naar verwachting 33% van de bevolking van Borger-Odoorn 65 jaar of ouder zijn. Minder mensen betekent echter niet dat er in de toekomst ook minder woningen nodig zullen zijn, de samenstelling van de huishoudens verandert namelijk ook. De huishoudenverdunning zal de komende jaren doorzetten, wat zal leiden tot extra huishoudens en extra benodigde woningen in 2025.

Voor de gemeente Borger-Odoorn betekent dit dat er uitdagingen liggen, maar dat deze demografische ontwikkelingen ook kansen bieden. De vraag naar woningen zal veranderen. Doordat steeds meer mensen oud willen worden in hun eigen vertrouwde omgeving zal de vraag naar levensloopbestendige woningen en naar woon-zorgcombinaties toenemen.

Ondanks de krimp, de vergrijzing en de ontgroening zal er dus behoefte zijn aan nieuwe woningen. Nieuwbouw dient plaats te vinden binnen de huidige structuren van de esdorpen en de linten. Gestreefd moet worden naar herstructurering binnen de dorpskernen om zo de kwaliteit van het woningbestand en de kwaliteit van de openbare ruimte van de dorpskernen op te waarderen. Op deze manier worden dorpen aantrekkelijker om te wonen en wordt de leefbaarheid vergroot.

BELEIDSNOTA KERN EN KADER

In 2004 heeft de gemeenteraad van Borger-Odoorn de beleidsnota 'Kern en Kader' vastgesteld. Deze nota bevat een visie op de kernenstructuur in algemene zin. Vooral om het voorzieningenniveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is er in 'Kern en Kader' voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen (met een bovenlokale functie) en niet in de kleine kernen. Het accent wordt gelegd op Borger en Nieuw-Buinen. Voor de overige hoofdkernen, waarvan Exloo er één is, stelt de gemeente onder meer het volgende beleid voor:

- de opgave voor wonen en werken biedt ruime mogelijkheden;
- ruimte voor bevolkingsgroei overeenkomstig de provinciale groei;
- uitbreidingen moeten goed inpasbaar zijn zonder de omgevingswaarden aan te tasten.

Kenmerkend voor de omgeving van Exloo zijn de cultuurhistorische waarde en de hoge landschappelijke kwaliteit. Het dorp kan zich daarom met name ontwikkelen door het benutten van inbreidingsmogelijkheden en alleen waar de omgevingskwaliteit dat toelaat.

Woonplan 2010-2014

Het woonplan 2010-2014 Vitale gemeente met karakteristieke kernen is op 17 januari 2011 verschenen. Hierin is het beleid ten aanzien van het wonen en leven in de kernen beschreven. Hierbij wordt verder gekeken dan alleen de woning, maar wordt 'wonen' integraal opgepakt. Dit betekent ook rekeninghouden met bestaande sociale structuren, de aanwezigheid van voorzieningen en wonen-zorg-welzijn.

Het woonplan is een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt het woonplan belangrijke handvatten. Het geeft een kwalitatieve en kwantitatieve inkleuring van de woningbouwontwikkeling in de gemeente.

Karakteristiek voor de gemeente zijn de dorpskernen met elk een eigen sociale en ruimtelijke identiteit. Centraal staat het leven in de dorpen. De kernen zijn opgedeeld in zes kernclusters. Exloo valt onder kerncluster Exloo.

Het kerncluster Exloo betreft met name het dorp Exloo. Exloo is een vergrijsde kern en daardoor is er geen sprake meer van autonome groei. De eigen woningbehoefte van dit kerncluster bedraagt -30 woningen voor de periode 2010-2019. Het kerncluster heeft nu al te maken met een afname van het aantal huishoudens.

De woningmarktpositie van dit kerncluster is relatief zwak. Starters verlaten de kern vanwege het ontbreken van passend aanbod. Senioren geven aan dat zij het lage voorzieningenniveau een reden vinden om te vertrekken naar elders; verder is er weinig passend aanbod. Vestigers waarderen de rust, ruimte en het groen in Exloo.

Gelet op de toekomstige afname van het aantal huishoudens en de beperkte marktvraag van vestigers, zal de nieuwbouw beperkt zijn. De beschikbare plancapaciteit kan worden benut en naar verwachting zal de afzet hiervan niet eenvoudig zijn. Voorlopig wordt aangenomen dat deze voor 50% kan worden afgezet in de periode 2010-2019.

Op de locatie van de gemeentewerf wil Woonservice 13 woningen realiseren waarbij wordt ingezet op een woonconcept van 'modern naoberschap'. Dit concept moet nog concreet vorm krijgen, waarbij wordt gedacht aan het realiseren van een mix van eigendomsvormen voor jongere huishoudens en senioren, aldus het woonplan.

Duurzaam bouwen en verbeteren

Duurzaam bouwen en verbeteren is al jaren speerpunt van het gemeentelijk beleid. Als eerste gemeente in Drenthe besloot Borger-Odoorn het Convenant Duurzaam Bouwen te ondertekenen. Dit betekent dat de gemeente de ambitie op dit vlak geleidelijk gaat verhogen naar het niveau van de maatlat duurzame woningbouw en renovatie.

Behalve energiebesparende maatregelen moeten ook zo veel mogelijk duurzaam geproduceerde materialen worden toegepast (die bijvoorbeeld geen uitlogende werking hebben). Aan aspecten als het woonkeur, duurzaam bruikbaar/levensloopbestendig, zongerichte verkaveling, afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering en natuurontwikkeling wordt eveneens veel aandacht besteed.

Groenbeleidsplan

In 2006 is het integraal groenbeleidsplan vastgesteld. Het integraal groenbeleidsplan is een groenvisie voor de toekomst. De gemeente streeft naar een eenduidig groenbeleid. Het beleid is op hoofdlijnen gebaseerd op:

- de waarde van groen: deze heeft naast een functionele zijde ook een belangrijke economische zijde;
- bestaand beleid op verschillende overheidsniveaus en maatschappelijke tendensen;
- de kernkwaliteiten van het groen in de gemeente: eenvoud, natuurlijk aandoend karakter, monumentale bomen, inheemse beplanting en afwisseling van openheid en beslotenheid.

Op basis van deze hoofdlijnen zijn twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen;
- het duurzaam in stand houden van openbaar groen.

De doelstellingen ten aanzien van groenstructuur en kwaliteit zijn de volgende:

- behouden van de karakteristieke opbouw van de dorpen;
- aandacht voor de cultuurhistorische aspecten voor behoud en versterking van karakteristieke elementen (grotweg gaat het om elementen die voor 1950 al aanwezig waren);
- streven naar zo veel mogelijk gebruiken van inheemse beplanting en eenvoud in materiaalgebruik.

Voor nieuwe projecten en nieuwe woonwijken geldt dat de uitgangspunten van het groenbeleid worden doorgevoerd: dit geldt voor een nieuwe inrichting, maar ook voor het onderhoud.

Rioleringsplan

Het beleid met betrekking tot aanleg en onderhoud van de riolering is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan Borger-Odoorn. Het plan bevat de beleidsvoornemens voor een adequaat beheer van het afvalwater, regenwater (hemelwater) en grondwater. Bij nieuwbouw- en herstructureringsplannen geldt de voorwaarde dat het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Bij in- en uitbreidingen worden de tritsen 'vasthouden-bergen-afvoeren' en 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' als uitgangspunten gehanteerd en worden

er straatprofielen toegepast waarbij eventueel water op straat tussen de trottoirbanden kan worden geborgd. De gemeente hanteert voor nieuw bebouwd gebied een minimale drooglegging voor woningen van 1,3 m. Daarnaast dient de inrichting van het watersysteem te worden afgestemd op een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging worden toegepast.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

In de toekomstvisie is opgenomen dat er ondanks de krimp, vergrijzing en ontgroening de komende jaren behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Borger-Odoorn.

In de nota Kern en Kader is voor Exloo aangegeven dat het dorp zich alleen nog kan ontwikkelen door het benutten van inbreidingsmogelijkheden en daar waar de omgevingskwaliteit het toestaat. In het plangebied was oorspronkelijk een gemeentewerf gesitueerd. Het betreft hier derhalve een inbreidingslocatie waarbij door de sloop en nieuwbouw de omgevingskwaliteit wordt verbeterd. Hiermee past de bouw binnen het beleid uit de nota Kern en Kader.

In het woonplan is voor de locatie van de voormalige gemeentewerf in Exloo voor de periode 2010 tot 2020 een contingent van 16 woningen opgenomen. De bouw van de woningen in het plangebied past binnen dit contingent.

Bij de verdere uitwerking van het plan dienen de uitgangspunten uit het groenbeleidsplan en het rioleringsplan te worden betrokken.

De bouw van de woningen in het plangebied past hiermee binnen het beleid van de gemeente Borger-Odoorn.

In het vastgestelde bestemmingsplan Exloo dorp wordt er van uitgegaan dat in Exloo in de periode van 2004 tot 2010 circa 25 woningen worden gebouwd (exclusief vervanging voor te slopen woningen). In de periode van 2010 tot 2020 stelt het bestemmingsplan op basis van het woonplan¹ voorlopig een uitbreiding met 20 woningen in het vooruitzicht. Voor de looptijd van het bestemmingsplan Exloo dorp betekende dit dat moet worden gerekend op 35 à 40 woningen.

BESTEMMINGSPLAN EXLOO
DORP

Bij een dergelijke bouwproductie en enige daling van de woningbezetting (onder meer door de verdere vergrijzing en de bouw van seniorenwoningen) zal het inwonertal van Exloo ongeveer stabiel kunnen blijven.

¹ Cijfers zijn gebaseerd op het woonplan dat tot en met 2010 gold. In 2011 is een nieuw woonplan verschenen.

Voor de nieuwbouwopgave in Exloo zijn twee bouwlocaties voorhanden: de Fabrieksstraat, waar wordt uitgegaan van 27 grondgebonden woningen (vrijstaand en twee onder een kap) en het vrijgekomen terrein van de gemeentewerf. Voor dit terrein is in het woonplan een aantal van 15 (grondgebonden) woningen genoemd, waarbij primair wordt gedacht aan (huur)woningen voor senioren. Beide betreffen inbreidingslocaties.

Het terrein van de gemeentewerf beslaat een kleine hectare en biedt daarmee slechts een beperkte capaciteit. Een goede inpassing in de omliggende bebouwing en beplanting zal ook sterk bepalend zijn voor de uiteindelijke mogelijkheden, aldus het bestemmingsplan Exloo dorp.

3.3

Conclusie

Op basis van het voorgaande provinciale en gemeentelijke beleid blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is.

Planbeschrijving



Woningcorporatie Woonservice Drenthe heeft enige tijd geleden een ideeën-prijsvraag uitgeschreven voor herontwikkeling van het terrein van de voormalige gemeentewerf in Exloo. DAAD architecten heeft vervolgens een ontwerp voor het terrein gemaakt waar het naoberschap de basis is. Naoberschap houdt in dat de mensen samen met elkaar wonen en leven. De toekomstige bewoners zijn hierop ook geselecteerd.

NAOBERSCHAP

Het woonbuurtje zal bestaan uit negen huurwoningen met daar tussenin ook vier koopwoningen. Met de potentiële bewoners is gesproken over de specifieke invulling van het gebied. Centraal hierin staan de gezamenlijke groene ruimten, die ook samen worden onderhouden.

HUUR EN KOOPWONINGEN
IN EEN GROENE OMGEVING

Er zullen op het terrein aan de zijde van de Badhuisweg vier dubbele woningen worden gerealiseerd. Op de hoek met de Veldakkersweg zullen ook twee dubbele woningen worden gebouwd. Alle woningen worden voorzien van een relatief lage gootlijn met de nok evenwijdig aan de weg. Garages en bijgebouwen worden ruim achter de voorgevel gesitueerd.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Parallel aan de Veldakkersweg worden drie aaneengesloten woningen gebouwd. Deze kennen een hoge gootlijn (twee bouwlagen met kap) met ook de nok evenwijdig aan de weg. Bijgebouwen worden op het achtererf gesitueerd. Dit achtererfgebied is via een smalle voetgangersverbinding bereikbaar.

Nabij de Schoolstraat worden vier aaneengesloten woningen gebouwd. Ook dit betreffen woningen van twee bouwlagen met kap en de nok haaks op de weg. Bijgebouwen dienen ook hier op het achtererf te worden gesitueerd.

In alle gevallen is sprake van woningen met een sobere kleurstelling, passend in het beeld van de kern Exloo. Hier en daar wordt hout in de (voor)gevel toegepast.

Bijzonder in het gebied zijn de gemeenschappelijke open, groene ruimten die door de bewoners tot op zekere hoogte zelf moeten worden onderhouden. In het middengebied is ruimte voor een schuur/overkapping waar buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden. Hier is ook ruimte gecreëerd voor een speelplek. Aan de oostzijde zijn twee groene open ruimtes gesitueerd die als gemeenschappelijke groente- of volkstuin kunnen dienen.

GROEN EN WATERSTRUC-
TUUR

Langs een groot deel van de kavels is een groene afscheiding gepland. De bomen en overige beplanting bestaan uit inheemse soorten. De waardevolle boombeplanting aan de oostkant blijft intact.

Mede gezien de goede infiltratiemogelijkheden van de bodem en de hogere ligging zullen geen waterpartijen worden aangelegd.

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR EN PARKEREN

Het woonbuurtje wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de zijde van de Badhuisweg. Deze weg kent een aantal knikken en loopt tot aan het parkeerterrein aan de noordkant. Hier is ruimte voor 12 auto's.

De woningen aan de Badhuisweg worden via deze weg ontsloten. Deze woningen hebben parkeerruimte op eigen erf, zo ook de dubbele woning op de hoek met de Veldakkersweg. Gerekend is met een parkeernorm van 1,5 auto per woning.

Via de Schoolstraat is er een langzaamverkeersontsluiting naar het woonbuurtje. Aan de achterzijde (westkant) van de woningen parallel aan de Veldakkersweg loopt ook een bestaand voetpad zoals hiervoor al is aangegeven.

DUURZAAM ONTWIKKELEN

De woningen en omgeving worden zo veel mogelijk duurzaam ontworpen en gebouwd. De woningen worden zo veel mogelijk op de zon georiënteerd waardoor gebruik van zonne-energie kan worden gemaakt. In de woningen worden duurzame bouwmaterialen toegepast. De woningen worden op de begane grond voorzien van energiezuinige vloerverwarming.

Bewoners worden gevraagd waar mogelijk een deel van het onderhoud van huis, tuin en omgeving zelf te verrichten.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

Hierna komen de verschillende randvoorwaarden die een rol spelen bij de ontwikkeling van dit plan aan de orde.

5.1

Bodemonderzoek

In het plangebied was voorheen de gemeentewerf gesitueerd. Er was sprake van een bodemsaneringssituatie. Als gevolg hiervan zijn de benodigde saneringswerkzaamheden uitgevoerd. De bodem kan derhalve ‘schoon’ worden verklaard en er kan na de formele ruimtelijke procedures worden gestart met de bouw van de woningen. Het benodigde onderzoek is als bijlage bij het plan opgenomen (briefrapport eindmeting voormalige gemeentewerf Badhuisweg Exloo, 25 januari 2012).

5.2

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In en nabij het plangebied bevinden zich wegen die alle een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen. Derhalve is onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig.

5.3

Milieu

Nabij het plangebied bevindt zich een horecabedrijf. Het betreft een restaurant met hotelfaciliteiten. Dit bedrijf kan volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering worden geschaard onder een categorie 1-bedrijf met een milieuzone van 10 m. De afstand tussen het horecabedrijf en de nieuwbouwlocatie is circa 10 m. Gezien de ligging van het plangebied (nabij gemengd gebied met bedrijvigheid) en het horecabedrijf (de -rustige- hotelkamers liggen aan de zijde van het plangebied) wordt hiervan geen onevenredige hinder verwacht.

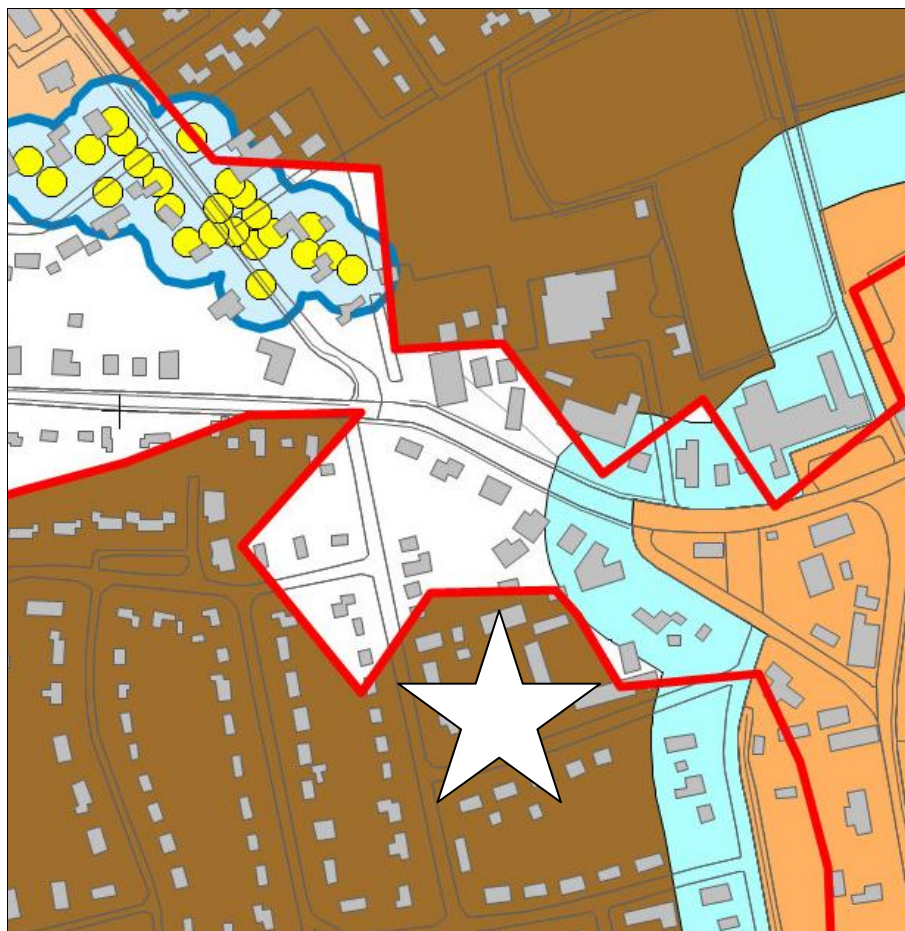
Voor het overige komt in en nabij het plangebied geen bedrijvigheid voor die onevenredige hinder, dan wel een belemmering kan vormen voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.4

Archeologie en cultuurhistorie

In december 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn voor haar grondgebied een archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart vastgesteld die richtinggevend is voor omgang met archeologie in bestemmingsplannen.

Volgende de archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied ten westen van de historische kern van Exloo (terrein van hoge archeologische waarde) in een zone met een hoge verwachting voor archeologie vanwege de aanwezigheid van een esdek.



Echter, het beeld van de hoge archeologische verwachting moet worden bijgesteld op basis van verkennend archeologisch onderzoek (uitgevoerd in 2004) en op basis van nadien uitgevoerde sloop- en saneringswerkzaamheden. Het plangebied is door sloop van bestaande bebouwing en sanering van vervuilde locaties waarschijnlijk grotendeels verstoord.

De bodemverstoring bedraagt circa 0,5 m op plekken waar asfalt en bestrating hebben gelegen, circa 1 m op plekken waar gebouwen hebben gestaan, tot maximaal 2 m op de saneringslocaties. Alleen in het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt een groenzone met bomen die onbebouwd is gebleven en

waar de bodem mogelijk nog gaaf is. Dit gedeelte blijft ook bij de herontwikkeling van het terrein onbebouwd.

Het is niet helemaal uit te sluiten dat in het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn, met name op die plekken waar de bodem slechts 50 cm is verstoord. Daarom dient het bouwrijp maken en het uitgraven van de bouwputten voor de woningen begeleid te worden door een archeologisch deskundige. De archeologische begeleiding moet worden uitgevoerd conform KNA 3.2 archeologisch begeleiding protocol IVO-P (proefsleuven). Hiervoor dien een Programma van Eisen te worden opgesteld. Doel van de archeologische begeleiding is het documenteren van eventuele archeologische resten die bij de ontgraving van het plangebied tevoorschijn komen.

5.5

Water

De watertoets-online is ingevuld. De reactie van het waterschap is als bijlage opgenomen.

5.6

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk zijn. Het gebied is daartoe op 29 maart 2012 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Het gaat om de plannen voor een aantal woningen, groenvoorzieningen, parkeerplaats, infrastructuur en speelvoorzieningen op het terrein van de voormalige gemeentewerf in Exloo.

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van plan-

ten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt momenteel grotendeels braak en is spaarzaam begroeid met algemene grassoorten. Aan de oostzijde staat een bomengroep met waardevolle oude eiken. Deze bomengroep blijft behouden en valt buiten het plangebied. Net binnen het plangebied staat een solitaire loofboom, vermoedelijk een Amerikaanse eik. In het noorden van het plangebied staan twee solitaire berken. De drie bomen bevatten geen geschikte holten voor verblijfplaatsen voor vleermuizen of nestholtes voor vogels. Langs de westrand van het plangebied staat een beukenhaag. Langs de zuidzijde staat een bosje met onder meer taxus en enkele niet-inlandse heesters. Het plangebied ligt in de bebouwde kom, wordt omsloten door wegen en bebouwing en heeft geen verbindingen met het buitengebied. Het plangebied heeft een zeer lage natuurwaarde. Volgens de opgave van Het Natuurloket (www.natuurloket.nl, 02-04-2012) is het kilometerhok waarin het plangebied ligt goed onderzocht op vogels en slecht tot matig onderzocht voor overige groepen. In het kilometerhok waarin het plangebied ligt, zijn enkele beschermde plantensoorten aangetroffen, twee middelzwaar tot zwaar beschermde zoogdieren, drie middelzwaar tot zwaar beschermde reptielen en 77 soorten vogels. De beschermde zoogdieren betreffen vermoedelijk vleermuizen. De melding van beschermde reptielen is opmerkelijk, omdat in het kilometerhok geen bos of heideterrein is gelegen. Vermoedelijk betreft het enkele zwervende exemplaren afkomstig van het heideterrein Molenveld, zuidwestelijk van het kilometerhok.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals huisspitsmuis, bosmuis en rosse woelmuis) en enkele zwaarder beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht. Vogels zoals merel en heggenmus zullen onder meer in de heesters tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen met holtes) voor vleermuizen aanwezig. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

EFFECTEN

Tijdens de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of

een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. De kans dat er vogels in het plangebied tot broeden komen, is klein. Alleen de solitaire bomen en de paar struiken aan de zuidzijde zijn hiervoor geschikt. Indien tijdens het broedseizoen de werkzaamheden starten, dient het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden op eventuele nesten te worden onderzocht.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe (2011) en de Provinciale Ruimtelijk Verordening.

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drouwenerzand op 9 km afstand. Op 12 km afstand ligt het Natura 2000-gebied Elperstroom. De Ecologische Hoofdstructuur begint op circa 500 m ten noorden van het plangebied: Boswachterij Exloo. Het plangebied heeft geen ecologische relaties met de gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur.

INVENTARISATIE

De Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingrepen en de ontwikkelingen in het plangebied treden er geen effecten op. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Ook op de Ecologische Hoofdstructuur treden geen effecten op: De afstand is voldoende groot en tussen het plangebied en de Ecologische Hoofdstructuur liggen infrastructuur en bebouwing.

EFFECTEN

De voorgenomen activiteit is niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Omgevingsvisie Drenthe (2011) voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Gezien de aard van de ingrepen en de ontwikkelingen in het plangebied treden tevens geen negatieve effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe (2011) en de Provinciale Ruimtelijk Verordening. Het is formeel aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

5.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de (voormalige) minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 13 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden

(oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 91 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de (voormalige) minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		91
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

5.8

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden en op 13 februari 2009 een gewijzigde versie van dit besluit.

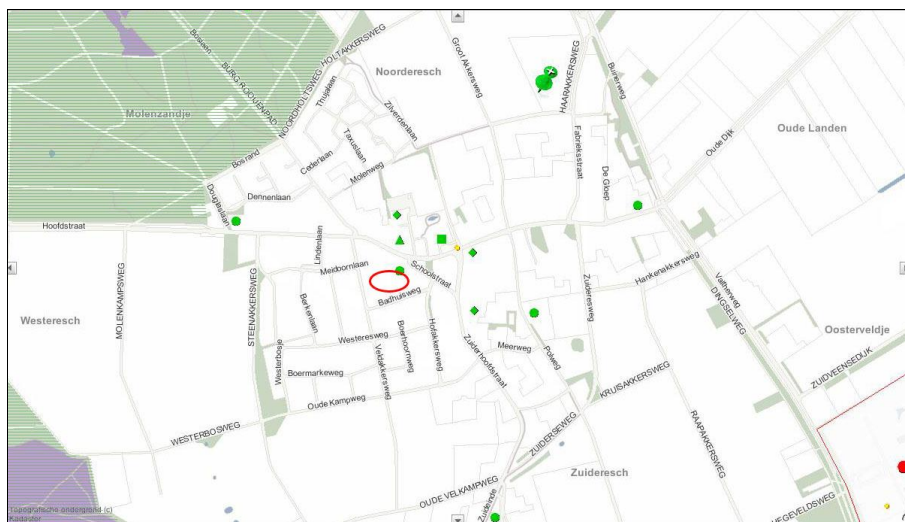
Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Om te bepalen of risicovolle inrichtingen een invloed hebben op het plangebied, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN

38

andere manier dan bij het Bevi). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico.

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen wordt onderverdeeld in drie categorieën, te weten: wegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen.

Voor deze verschillende onderwerpen heeft het Rijk risicoatlassen opgesteld (in 2003 voor wegen en hoofdvaarwegen en in 2001 voor spoorwegen). Hierin staan de risicoafstanden van respectievelijk de wegvakken, spoorwegen en vaarwegen berekend en benoemd. Dit zijn de risicoafstanden betreffende het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met de daarbij behorende Basisnetten wegen (rijkswegen), spoor en water gaat de huidige Circulaire rnvgs vervangen en treedt naar verwachting op kortere termijn in werking.

Op minimaal 2 km afstand ligt de doorgaande weg N34. Op meer dan 3 km afstand liggen spoor- en waterwegen.

Met betrekking tot externe veiligheid rond aardgastransportleidingen geldt momenteel nog de circulaire 'Transport hogedruk aardgastransportleidingen' (1984).

BUISLEIDINGEN

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voormalige Ministerie van VROM) is echter bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. De verwachting is dat de nieuwe wetgeving binnenkort van kracht wordt.

Naast nieuwe wetgeving ten aanzien van afstanden is het Ministerie van Infrastructuur en Milieu eveneens bezig met het opstellen van de Structuurvisie buisleidingen. Deze bevat een langetermijnvisie op het buisleidingstransport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO₂), zoals de reservering van ruimte voor toekomstige buisleidingen. Het ministerie heeft een concept-visiekaart ontwikkeld met de hoofdverbindingen die van nationaal belang zijn.

De meest nabije buisleidingen liggen op meer dan 3 km afstand van het plangebied.

Gezien de afstanden van het plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen, wegen en buisleidingen wordt er van uitgegaan dat een nadere afweging omtrent externe veiligheid niet noodzakelijk is.

VERANTWOORDING

5.9

M.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een aantal wijzigingen in het Besluit m.e.r. doorgevoerd. Sinds die datum kan de bouw van een of meerdere woningen in principe tot een m.e.r.-plicht leiden. Of dat daadwerkelijk het geval is, hangt af van meerdere factoren die zijn samen te vatten onder de termen aard, omvang en ligging. De ontwikkeling vindt plaats op een voorheen intensief gebruikte locatie op enige afstand van de EHS-gebieden. Gezien de beperkte ruimtelijke ingreep en de afstand tot de EHS-gebieden wordt er van uitgegaan dat dit geen belemmering oplevert. Voor overige informatie wordt verwezen naar de ecologische paragraaf.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan voormalige gemeentewerf Exloo is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van nieuwe woningbouw ter plaatse van de voormalige gemeentewerf.

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding schaal 1:1.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel is of de toe te kennen doeleinden zijn aangegeven;
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

De terminologie van de regels is aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

6.2

Opzet

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze landelijke standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels en niet op de toelichting.

Volgens het nieuwe Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegd gezag, meestal de gemeenteraad. Er wordt echter wel gestreefd naar zo veel mogelijk standaardisering.

6.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

Groen

De gemeenschappelijke ruimte zal worden ingericht als groenvoorziening. Om het gemeenschappelijke gebied te accentueren, mag een gemeenschappelijke berging centraal in dit gebied worden gebouwd. Ten denken valt hierbij aan ruimte ten dienste van gemeenschappelijke activiteiten, zoals een barbecue.

Verkeer

De centrale ontsluiting is als zodanig bestemd.

Wonen

De woningen mogen vrijstaand en tot ten hoogste vier aaneen worden gebouwd. De aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak, waarin ook het hoofdgebouw zal worden gerealiseerd, geplaatst

6.4

Algemene regels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Uitvoerbaarheid



Hierna komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

7.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien de nieuwbouw al middels een uitwerkingsbevoegdheid in het vastgestelde bestemmingsplan Exloo dorp was opgenomen, wordt onderhavig plan niet beschouwd als een plan met een provinciaal belang. Er zal desalniettemin contact worden gezocht met de provincie over de uitwerking van dit plan.

De bevolking is meerdere malen zowel mondeling als schriftelijk van informatie voorzien omtrent de realisatie en concrete inrichting van het gebied. Inpraak over de inrichting van het gebied heeft derhalve op meerdere tijdstippen en afdoende plaatsgevonden.

7.2

Economische uitvoerbaarheid

Kosten samenhangend met ontwikkeling van dit plan zullen door de initiatiefnemer moeten worden opgebracht. Met de initiatiefnemer is hiertoe een exploitatieovereenkomst gesloten waarin dergelijke zaken geborgd zijn.

Een grondexploitatieplan is dan ook niet nodig.