

Bestemmingsplan 1e Exloërmond



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

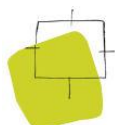
Bestemmingsplan 1e Exloërmond

V A S T G E S T E L D

Inhoud

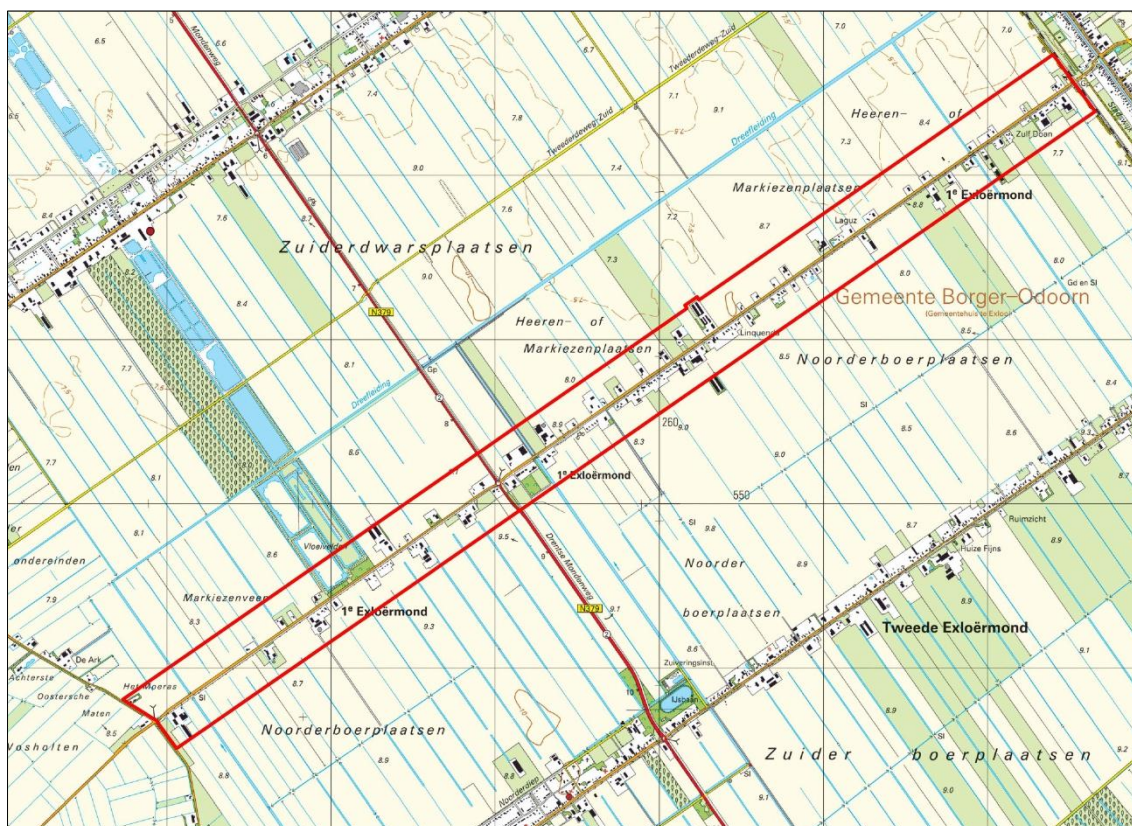
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

15 december 2016
Projectnummer 030.00.08.34.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleid	7
2.1	Omgevingswet	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Toekomstvisie Borger-Odoorn	11
2.3.2	Structuurvisie	11
2.3.3	Beleidsnota kern en kader	13
2.3.4	Woonplan 2010 - 2014	14
2.3.5	Kadernota Duurzame ontwikkeling	15
2.3.6	Groenbeleidsplan	16
2.3.7	Rioleringsplan	17
2.3.8	Toetsing aan gemeentelijk beleid	17
2.4	Conclusie	18
3	Huidige situatie	19
3.1	Gemeente Borger-Odoorn	19
3.2	Ligging en bereikbaarheid van 1 ^e Exloërmond	20
3.3	Bodem en waterhuishouding	20
3.4	Bevolking en woningvoorraad	20
3.5	Voorzieningen	20
3.6	Werkgelegenheid	21
3.7	Ontstaan en ontwikkeling van 1 ^e Exloërmond	21
4	Toekomstige ontwikkelingen	25
4.1	Karakteristieke ruimtelijke structuur	25
4.2	Agrarische bedrijven	29
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	31
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	31
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3	Water	32
5.4	Ecologie	35
5.4.1	Inleiding	35
5.4.2	Gebiedsbescherming	35
5.4.3	Soortenbescherming	37
5.5	Wegverkeerslawai	37
5.6	Hinderzones van bedrijven	38
5.7	Externe veiligheid	38
5.8	Luchtkwaliteit	40

6	Resultaten uit het planMER	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Het voornemen	42
6.3	Effecten van het voornemen	43
6.4	Alternatief	43
6.4.1	Uitwerking alternatief naar bestemmingsplanregeling	44
6.4.2	Uitvoerbaarheid bestemmingsplan	46
7	Juridische vormgeving	49
7.1	Algemeen	49
7.2	Opzet	49
7.3	Bestemmingen	50
7.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	54
8	Economische uitvoerbaarheid	55
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
9.1	Inspraak en vooroverleg	57
9.2	Ontwerpbestemmingsplan	57

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Borger-Odoorn heeft besloten alle verouderde en niet meer toe-reikende bestemmingsplannen voor de zand- en veendorpen te actualiseren. Daarbij is een indeling gemaakt in kernen, waarbij de oudste bestemmings-plannen het eerst aan de beurt komen en daarna de overige. Daarnaast worden aparte bestemmingsplannen opgesteld voor onder andere recreatiegebieden, bedrijventerreinen en het buitengebied.

AANLEIDING

De verschillen in ouderdom van de diverse bestemmingsplannen leiden tot afwijkende regelingen voor gebieden met een vergelijkbaar karakter. Dit geeft onduidelijkheid bij de burger en komt de rechtsgelijkheid niet ten goede.

Het geldende bestemmingsplan voor 1^e Exloërmond is vastgesteld door de ge-meenteraad van de voormalige gemeente Odoorn op 12 april 1984. Omdat de goedkeuring door Gedeputeerde Staten niet binnen de daarvoor gestelde ter-mijn heeft plaatsgevonden, is het bestemmingsplan van rechtswege goedge-keurd.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele bebouwingslint van 1^e Exloërmond. Het plangebied strekt zich uit van de grens met de provin-cie Groningen aan de oostzijde tot aan Exloërveen aan de westzijde.

PLANGEBIED

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, maar kent wel enkele ontwikkelingsmogelijkheden, zoals het VAB-beleid (Vrijgeko-men Agrarische Bebouwing). De woningbouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn in de loop van de jaren gedeeltelijk benut.

Qua systematiek is gekozen voor een planvorm die ligt tussen een zogenaamd globaal eindplan en een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen een regeling die waar mogelijk globaal is en waar nodig gedetailleerd.

JURIDISCHE VORM

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmings-plan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente-raad. Er wordt echter wel gestreefd naar zoveel mogelijk standaardisering.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het be-stemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleidskader weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft in het kort de bestaande situatie weer. In hoofdstuk 4 zijn (de uitgangspunten voor) de toekomstige ontwikkelingen beschreven. Aspecten die samenhangen met verkeer, natuurwaarden, water, archeologie, milieu(hygiëne), luchtkwaliteit en veiligheid zijn beschreven in hoofdstuk 5. De wijze waarop dit bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, is in hoofdstuk 6 aan de orde. Vervolgens wordt in de hoofdstukken 7 en 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan, respectievelijk de vereiste inspraak en het overleg.

2.1

Omgevingswet

In 2003 is gestart met de herziening van alle bestemmingsplannen in de gemeente Borger-Odoorn. Op dit moment zijn de aantallen bestemmingsplannen fors geslonken. Elk dorp heeft zijn eigen geactualiseerde bestemmingsplan, ofwel het bestemmingsplan is in wording, zoals 1e Exloërmond. In 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. Als gevolg daarvan is een nadere actualisatieslag gemaakt om te voldoen aan deze nieuwe wetgeving en de termijnen van herziening van plannen (10-jaarstermijn). Op afzienbare termijn (verwachting begin 2019) zal de Omgevingswet in werking treden. De bestemmingsplannen die recentelijk zijn geactualiseerd ofwel op dit moment worden geactualiseerd, vormen een gedegen basis voor het omgevingsplan dat met het van kracht worden van de Omgevingswet zijn intrede doet. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, zullen dan ook alle bestemmingsplannen actueel en up to date zijn.

De gemeente Borger-Odoorn wil komen tot het opstellen van een omgevingsvisie met één of meerdere omgevingsplan(nen). De gemeenteraad zal dan de kaders vaststellen, die voor het college van burgemeester en wethouders de basis zijn voor taakuitvoering. Het meer globale denken zal ook een omslag in de gemeentelijke organisatie tot gevolg hebben. Door middel van het projectmatig creëren zal de implementatie van de Omgevingswet worden opgestart.

2.2

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).

WONEN 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.

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 aandeel 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 1^e Exloërmond dus ook onder valt, hebben alleen een lokale functie.

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.

Eind augustus 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 van kracht geworden. Inhoudelijk voorziet de Actualisatie in een beperkte bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest het aspect van bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de Actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht te raadplegen is.

ACTUALISATIE

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid.
- b. Beekdalenvisie.
- c. Ruimte voor Ruimte-regeling.
- d. SER-ladder/leegstand.
- e. Natuur.
- f. Benadering agrarische bouwvlakken.
- g. Windenergie.
- h. Kernkwaliteiten.
- i. Vrijetijdseconomie.
- j. Omgevingswet.
- k. Zonne-ladder.

De ontwikkelingen zoals voorgenomen in dit plangebied komen niet expliciet in de (geactualiseerde) Omgevingsvisie (met uitzondering van landbouw en de Ladder voor duurzame verstedelijking) aan de orde. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

Wat betreft de intensieve niet-grondgebonden veehouderijen (het betreft varkens/pluimvee/vleeskuikens/of pelsdieren) wordt in Drenthe nieuwvestiging niet toegestaan.

INTENSIEVE NIET-
GRONDGEBONDEN VEE-
HOUDERIJEN

Bestaande bedrijven (geheel of als neventak) mogen beperkt uitbreiden. Het bouwvlak bedraagt dan 1,5 ha. Bij winst voor milieu of dierenwelzijn en landschappelijke inpassing mag dat worden vergroot tot 2 ha. Bebouwing tot maximaal 1 bouwlaag is toegestaan.

In het bestemmingsplan 1e Exloërmond is overal een bouwvlak van 1,5 ha aanwezig. Bij uitbreiding tot genoemde maximum maat van 2 ha wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied gemeente Borger-Odoorn de mogelijkheid op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het Rijk haar beleid formuleert ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Op 1 oktober 2012 is de ladder wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijk (Bro). Doel is 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. 'De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' (bron: 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking', Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat mogelijk gemaakte woningbouw middels een wijzigingsbevoegdheid onder trede 2 valt te scharen. In het gemeentelijk woonbeleid is de vraag naar woonruimte weergegeven, zie hiervoor de volgende paragraaf.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) vertaalt de provincie zijn (geactualiseerde) Omgevingsvisie deels door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft.

Het is vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verplicht voor gemeenten de verordening voor de erin opgesomde thema's te hanteren. Dit betreft met name de regeling voor de Ecologische Hoofdstructuur. De voorliggende verordening beperkt zich niet tot slechts hetgeen het Rijk via het Barro voorschrijft. Er zijn ook provinciale belangen opgenomen waarvoor geen ministeriële verplichting tot doorvertaling in een verordening bestaat. Dit betreft onder andere de plicht voor gemeenten om in regionaal verband afspraken over woningbouw te maken.

Hoofdstuk 3 van de POV bevat de voor onderhavig bestemmingsplan relevante zaken, bijvoorbeeld omtrent kernkwaliteiten, toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, (agrarische) bedrijvigheid en woningbouw. Deze zaken komen aan de orde in het gemeentelijk beleid, zo ook zijn doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplanbeleid. De Provinciale Omgevingsverordening is in oktober 2015 en eveneens in januari 2016 op een aantal thema's en gebieden geactualiseerd. Deze actualisatie betreft geen zaken die in het kader van onderhavig bestemmingsplan nader aandacht behoeven.

Toetsing aan provinciaal beleid

In het voorgaande is een aantal relevante thema's van de omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening belicht. Als deze thema's worden gezien in het licht van het gemeentelijke beleid wordt duidelijk dat beide in overeenstemming met elkaar zijn.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Toekomstvisie Borger-Odoorn

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. 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, huishoudenverdunding 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 huishoudenverdunding 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.

2.3.2

Structuurvisie

In de structuurvisie is aangegeven welke kansen en ontwikkelingen in de gemeente Borger-Odoorn voor de eerstkomende 10 á 15 jaar zullen plaatsvinden. Het gaat daarbij niet alleen om ruimtelijke ordeningsvraagstukken, maar ook die van andere beleidsvelden. Deze is tezamen met een concreet Uitvoerings-

programma door de gemeenteraad op 9 december 2010 vastgesteld en zijn beide op 21 januari 2011 in werking getreden.

Aangegeven is dat de komende tien jaar sprake zal zijn van vergrijzing en krimp, van schaalvergroting in de landbouw, en onzekerheid in andere economische sectoren. Ook de invloed van het veranderende klimaat is onzeker. De gemeente anticipeert op deze trends door het formuleren van integraal ruimtelijk beleid.

De basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt gevormd door de kenmerken van het landschap. Het landschap kent een driedeling op basis van ontstaansgeschiedenis. Het (noord)westelijke deel wordt gevormd door het Zand op het Drents-Friese keileemplateau en de Hondsrug. Het oostelijke en zuidwestelijke deel van de gemeente is veenkoloniaal landschap. Hieronder valt de kern 1^e Exloërmond. Het Hunzedal, het centrale deel, dat grofweg de scheiding markeert tussen zand- en veengebied, is nagenoeg opgegaan in het veenkoloniaal landschap. Binnen de drie deelgebieden zijn kernkwaliteiten te onderscheiden die de landschappelijke onderlegger vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze landschappelijke onderlegger is de 'robuuste laag'. De robuuste laag bevat onder andere de Hondsrug, de bos- en heidegebieden, de openheid van het veenkoloniaal landschap, de lintstructuren in het veen en de esdorpen.

Rekening houdend met genoemde trends en kernkwaliteiten heeft de gemeente een integrale gebiedsvisie opgesteld. De integrale visie schept de kaders voor de ontwikkeling van het Zand, het Veen en de Hunze en geeft richting aan nieuwe initiatieven. Daarbij wordt de robuuste laag van Borger-Odoorn behouden of versterkt.

Hieronder volgt de ruimtelijke ambitie van het deelgebied Veenkoloniën: 'Grootschalige (innovatieve) landbouw': De pioniersgeest die het veengebied heeft gevormd, vormt nu de basis voor een hoogwaardig en innovatief landbouwgebied. Borger-Odoorn biedt ruimte voor innovatie op het gebied van energie, duurzame, logistieke verbindingen en waterbeheersing ten behoeve van grootschalige landbouw in de veenkoloniën, aldus de structuurvisie.

Hierna volgt een thematische opsomming van de uitwerking van de structuurvisie.

Thema	Ruimtelijke doelstellingen en streefbeelden
Landschap en cultuur-historie	- accentueren landschappelijke kernkwaliteiten - afwisseling tussen open en besloten landschap behouden
Wonen	- Borger-Odoorn moet bekend staan om aantrekkelijke, gevarieerde en bijzondere woonmilieus - voorkomen verrommeling randen esdorpen en structuur veenkoloniale linten door goede landschappelijke afronding - kwaliteit woonomgeving als antwoord op krimp - nieuwe bebouwing binnen bestaande structuren met uitzonde-

Thema	Ruimtelijke doelstellingen en streefbeelden
	- ring van reeds geplande uitleglocaties - ecologisch wonen aan de oostrand van de Hunze - invulling zoekgebieden nieuwe landgoederen - goede afspraken en afstemming binnen de regio om concurrentie op de woningmarkt tussen gemeenten te voorkomen
Leefbaarheid en voorzieningen	- goede verbinding met Emmen, Stadskanaal en Assen vanwege aanwezigheid voorzieningen - concentratie lokale voorzieningen binnen de hoofdkernen - goede verbinding tussen hoofdkernen en verzorgingsgebieden - centrumontwikkeling in Valthoermond en 2^e Exloërmond
Zorg en welzijn	- ruimtelijk maatwerk voor lokale zorg - bereikbaarheid zorgvoorzieningen - inspelen op toenemende vraag naar zorg: ruimte bieden voor uitbreiding van verpleeg- en zorgcentra - benutten voormalige agrarische bebouwing
Economie en werken	- bedrijvigheid op bestaande bedrijventerreinen (herinrichting) - op knooppunten Mondenweg bedrijvigheid mogelijk maken - LOFAR als vestigingsfactor benutten - kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening binnen bestaande structuren - flexibel benutten voormalig agrarische bebouwing
Landbouw	- ruimte voor ontwikkeling landbouw Borger-Odoorn als economische pijler platteland - verbreding van de landbouw met natuur- en landschapsbeheer op het zand - verbreding landbouw met bio-energiewinning in het Veen - balans natuur en landbouw met het oog op recreatieve waarde platteland
Recreatie en toerisme	- goede verbindingen tussen bezienswaardigheden en kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen - ontwikkeling Geopark op de Hondsrug
Natuur en water	- natuur beheren en ontwikkelen met het oog op recreatieve waarde - natuurontwikkeling en waterberging in Hunzedal - voorkomen wateroverlast door voldoende waterberging - wateraanvoer voor de landbouw

2.3.3

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. Er is ook voor gekozen om de gemeente op te delen in vier leefgebieden. Het accent wordt gelegd op Borger en Nieuw-Buinen. Voor de kern 1^e Exloërmond 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.

In onderhavig plan is een beperkte uitbreiding mogelijk (wijzigingsbevoegdheid) en middels het VAB-beleid (herinvulling van vrijgekomen voormalige agrarische bebouwing).

2.3.4

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 rekening houden 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 woningbouw-ontwikkeling 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 gelegen in vier zogenaamde leefgebieden (zie ook de vorige subparagraaf).

Er wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie voor de periode tot 2019. Het concept is hiervan beschikbaar en wordt hierna beschreven.

WOONVISIE 2016+

In de Woonvisie 2016+ wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Borger-Odoorn tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek.

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Borger-Odoorn kan worden versterkt, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in de gemeente een plek gekregen. Dit betreffen de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema's die een plek krijgen, zijn de scheiding van wonen en zorg, de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam/energiezuinig wonen.

De positie van de gemeente is veranderd, van uitvoerend naar faciliterend. Bij veel ontwikkelingen op het vlak van wonen, ligt het voortouw vaak bij andere partijen. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

De woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal ontwikkelingen en beleidskaders, zoals hierna is weergegeven:

1. Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe
2. Bestaande voorraad van groter belang
3. Economische crisis in de afgelopen jaren
4. Herziening Woningwet: nieuwe positie woningcorporaties
5. Extramuralisering en vergrijzing

Het woonbeleid bestaat uit drie pijlers. Deze pijlers zijn richtinggevend ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Hierna zijn de drie pijlers met de belangrijkste speerpunten weergegeven:



Voor 1^e Exloërmond is geen beschikbaar (nieuwbouw)plan capaciteit opgenomen, met uitzondering van opgenomen incidentele wijzigingslocaties.

2.3.5

Kadernota Duurzame ontwikkeling

De Kadernota Duurzame Ontwikkeling 2011-2014 geeft de prioriteiten aan voor de komende jaren. De ambitie is te streven naar een Duurzaam Borger-Odoorn en te werken aan de integratie van milieu, natuur en ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van bestemmingsplannen wordt opgemerkt dat het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit door:
 1. voorschriften op te nemen voor parkeergelegenheid;
 2. voorschriften op te nemen die zorgen voor voldoende waterinfiltratie in het gebied;
 3. voorschriften op te nemen die zorgen voor behoud van groen;
 4. voorschriften op te nemen die het bebouwde oppervlakte compact houden;

- 5. voorschriften op te nemen die bepaalde bodem- en of luchtverontreinigende activiteiten weren;
- kaders te geven voor mobiliteitsvraagstukken (waar komen wegen, ontsluitingen, fietspaden, ...);
- voorschriften om mogelijkheden op te nemen om duurzame energie-installatie te ontwikkelen.

In de kadernota wordt een aantal ambities weergegeven op het gebied van duurzaam bouwen. De gemeente stelt zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw de kaders zodanig vast dat duurzaamheid wordt meegewogen, ze brengt duurzame uitvoeringsalternatieven onder de aandacht en stimuleert duurzame keuzes. Ten aanzien van het beheer en de openbare ruimte wil de gemeente de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gemeente behouden. Tot slot is het van belang dat de gemeente streeft naar een schoon watersysteem waarbij water op maat aanwezig is en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en gezonde natuur. En de gemeente zet zich in op het benutten van lokale kansen voor duurzaam stedelijk waterbeheer.

In het nieuwe coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat het bestaande beleid dient te worden herijkt en besloten is tot het opstellen van een concrete activiteitenagenda via het concept van het projectmatig creëren.

2.3.6

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 aandoende 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 (grofweg gaat het om elementen die voor 1950 al aanwezig waren);
- streven naar zoveel mogelijk gebruiken van inheemse beplanting en eenvoud in materiaalgebruik.

De gemeente is op dit moment bezig met het opstellen van een groenstructuurplan. Dit houdt in dat de karakteristieke ruimtelijke groene opbouw van de gemeente wordt ingedeeld in hoofd- en nevenstructuren. Belangrijk ter beoordeling van kapvergunningaanvragen, aanvragen voor verkoop groen en prioritering van onderhoudswerkzaamheden. Dit is echter nog in de opstartfase en heeft op dit moment geen nadere consequenties voor onderhavig plan. Voor de kern 1^e Exloërmond zijn geen specifieke of afwijkende groenmaatregelen voorzien.

2.3.7

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.

De ambitie van de gemeente is om de wateroverlast tot een minimum te beperken. Dit geldt zowel voor regen- en (afval)wateroverlast, als voor grondwateroverlast in de bestaande en de toekomstige situatie.

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 1,20 m. Daarnaast dient de inrichting van het watersysteem te worden afgestemd op een ontwateringsdiepte van minimaal 0,70 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging worden toegepast.

2.3.8

Toetsing aan gemeentelijk beleid

Onderhavig bestemmingsplan is passend in het voornoemde gemeentelijk beleid.

2.4

C o n c l u s i e

Op basis van het voorgaande provinciale en gemeentelijke beleid blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan goed inpasbaar zijn.

Huidige situatie

3

Dit hoofdstuk gaat in op de ligging en bereikbaarheid van 1^e Exloërmond, de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsontwikkeling, de woningvoorraad, de aanwezige voorzieningen en de werkgelegenheid.

3.1

Gemeente Borger-Odoorn

De gemeente Borger-Odoorn ligt tussen Emmen en Assen, in een gebied met een prachtig landschap en een rijke historie. In totaal bestaat de gemeente uit 25 grote en kleine dorpen, waarvan Borger en Nieuw-Buinen de grootste zijn.

De gemeente bestaat eigenlijk uit twee grote delen: het zandgebied en het veenlandschap. Deze twee gebieden verschillen wat betreft landschap en historie. In het westen van de gemeente ligt het zandgebied. Hier liggen onder meer de esdorpen Borger, Buinen, Drouwen, Ees, Odoorn en Exloo, van oorsprong typisch agrarische gemeenschappen. Het landschap kenmerkt zich door (heide)velden, bossen en andere natuurgebieden. Her en der liggen nog de overblijfselen uit het verre verleden: de hunebedden. Verder ligt hier een uitgebreid netwerk van fietspaden.

ZANDDORPEN

In het oostelijke deel ligt het jongere veenontginningsgebied. Hier liggen veenkoloniale dorpen zoals 1^e Exloërmond, Drouwenerveen, Nieuw-Buinen, 2^e Exloërmond en Valthermond. Deze dorpen zijn ontstaan na ontwatering en afgraving van het hoogveen. Dit gebied kenmerkt zich door vaak langgerekte dorpen langs kanalen en een open landschap. Overigens bevindt zich tussen het veen- en zandgebied nog de Hunzelaagte. Dit wordt ook beschreven in de structuurvisie in het vorige hoofdstuk.

VEENKOLONIALE DORPEN

Borger, Nieuw-Buinen en Valthermond beschikken over de belangrijkste voorzieningen. Omdat de afstand tussen 1^e Exloërmond en Nieuw-Buinen gering is, zijn deze voorzieningen op korte afstand aanwezig. Overige voorzieningen zijn vanzelfsprekend te vinden in het nabijgelegen 2^e Exloërmond en in de grote plaatsen Stadskanaal en Emmen.

VOORZIENINGEN

3.2

Ligging en bereikbaarheid van 1^e Exloërmond

WEGEN De kern 1^e Exloërmond ligt op korte afstand van de grotere kernen Nieuw-Buinen en Stadskanaal. Direct ten westen van 1^e Exloërmond begint het lintdorp Exloërveen, dat nagenoeg haaks op het lint van 1^e Exloërmond staat.

In de kern is een doorgaande weg aanwezig, de weg Eerste Exloërmond. Deze (doorgaande) weg geeft aan de oostkant verbinding met Stadskanaal; in het westelijke deel van het dorp komt men op de Drentse Mondenweg. De Drentse Mondenweg vormt een belangrijke noord-zuidverbinding in het veenkoloniale gebied. Via de Drentse Mondenweg is de N374 bereikbaar. Deze weg heeft verbinding met onder andere Borger.

De kern 1^e Exloërmond wordt ook door het openbaar vervoer aangedaan, er rijdt tijdens werkdagen op regelmatige tijden een bus.

3.3

Bodem en waterhuishouding

De veengrond van 1^e Exloërmond is in het verleden bijna volledig weggegraven en de resten zijn geoxideerd, waardoor zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor de omgeving van 1^e Exloërmond is het intensieve wijkenstelsel.

3.4

Bevolking en woningvoorraad

De bevolking in de kern 1^e Exloërmond bedroeg begin 2016 365 inwoners. De gemeente had op dat moment in totaal 25.371 inwoners.

De woningvoorraad in de kern 1^e Exloërmond bedraagt 145 woningen. In 2000 bedroeg de woningvoorraad in de kern 1^e Exloërmond 143 woningen. De afgelopen jaren is de woningvoorraad derhalve gegroeid met een zeer beperkt aantal woningen in 1^e Exloërmond.

3.5

Voorzieningen

BASISVOORZIENINGEN In 1^e Exloërmond is het aantal voorzieningen beperkt. Genoemd kan worden het buurthuis De Badde. Voor de andere dagelijkse behoeften is 1^e Exloërmond aangewezen op 2^e Exloërmond, Nieuw-Buinen en/of Stadskanaal. Omdat de

afstand tot die dorpen beperkt is, is een compleet pakket voorzieningen voorhanden.

3.6

Werkgelegenheid

Wat de werkgelegenheid betreft, is er een beperkt aanbod. Er komt een aantal agrarische bedrijven voor en enige niet-agrarische bedrijvigheid, zoals ook weergegeven op de verbeelding.



Oude en nieuwe bedrijvigheid, gelieerd aan de landbouw, voegt zich als vanzelfsprekend in het lint

3.7

Ontstaan en ontwikkeling van

1^e Exloërmond

De kern 1^e Exloërmond ligt in het veenkoloniale gebied. Dit gebied is ontstaan tijdens de grootschalige ontginningen in het Drentse veengebied. Het veenkoloniale gebied wordt gekenmerkt door een grote openheid. Er is sprake van grootschalige landbouw, vooral akkerbouw gericht op bulkproductie. De verkaveling is rechtlijnig, met lange opstreckende kavels loodrecht op de weg of het kanaal. Het gebied wordt doorsneden door een beperkt aantal (kaarsrechte) wegen. Hier en daar zijn, vooral aan de oostzijde, percelen bos aangeplant. De bebouwing is hoofdzakelijk geconcentreerd langs de kanalen en de wijken.

LANDSCHAP

Ook de kern 1^e Exloërmond is ontstaan langs een kanaal en kan worden geclassificeerd als een veenkoloniaal lintdorp.

Aan 1^e Exloërmond is te zien hoe de vervening van de Drouwener- en Buinerve-
nen is verlopen. Na vaststelling van de grens tussen Drenthe en Groningen in 1817 en toestemming van de stad Groningen om Drentse turf over Groningse wateren te vervoeren, werd de 1^e Exloërmond naar het Stadskanaal aangelegd.

Omstreeks 1840 werd een begin gemaakt met het graven van de 1^e Exloërmond, oftewel het Noorderhoofddiep. In 1843 werd uit het veen aan het begin van deze hoofdwijk de eerste turf via het Stadskanaal afgevoerd naar Groningen.

Door de grootschalige verveningen in de Exloër- en Valthervenen groeide de bevolking in het gebied snel. Er was zelfs sprake van een bevolkingsexplosie, die overigens voor een groot deel aan 1^e Exloërmond voorbij ging. Toch telde dit dorp in 1919 nog 636 inwoners en was daarmee qua inwonertal het derde dorp van de toenmalige gemeente Odoorn.



De westelijke entree

De bewoners van de veendorpen waren slechts voor een klein deel afkomstig uit Drenthe. De meeste kwamen uit Groningen en Duitsland (trekarbeiders die aanvankelijk alleen in het zomerseizoen in het gebied verbleven).

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de veenkoloniale lintdorpen zijn de dubbele diepen, waarlangs zich de lintbebouwing heeft ontwikkeld. De 1^e Exloërmond bestaat daarentegen uit slechts één kanaal.

Verdichtingen in de lintbebouwing zijn te vinden in het middendeel van het lintdorp. Des te ouder de woonbebouwing is, des te dichter staan de huizen op de weg. De meer recente bebouwing is verder teruggeplaatst. In 1^e Exloërmond zijn deze verschillen echter niet (meer) opvallend.

1^e Exloërmond heeft nog een duidelijk agrarisch karakter. De (voormalige) boerderijen staan verspreid in het lint, zowel aan de zuid- als aan de noordzijde. Aan de zuidzijde heeft de woningbouw zich meer ontwikkeld; aan de noordzijde is de laatste decennia weinig nieuwe bebouwing toegevoegd, hier en daar zijn moderne schuren of een tweede bedrijfswoning bij de boerderijen geplaatst. Het zicht op het open land is nog ruimschoots aanwezig.

Het middendeel van het zuidelijke bebouwingslint vertoont een zekere concentratie van bebouwing; vooral in de richting van Exloërveen is sprake van verdunning. De kenmerkende functiemenging in lintdorpen is in 1^e Exloërmond niet sterk (meer) aanwezig, slechts enkele voorzieningen en bedrijven komen voor tussen de woningen en boerderijen.

Functieveranderingen zijn tot nu toe soepel in het lint opgenomen.

De boerderijen en huizen staan over het algemeen met de nok loodrecht op het gedempte diep, respectievelijk de weg. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De boerderijen zijn door hun monumentale omvang en vaak fraaie vormgeving belangrijke beeld dragers.



Oude en nieuwe bebouwing met nokrichting haaks op de weg



De eerste sociale woningbouw: afwijkende nokrichting, maar door de lage gootlijn en de eenvoudige architectuur goed passend in het lint

WEGEN EN GROEN

Het kanaal (mond) is in de tweede helft van de vorige eeuw gedempt. In de vrijgekomen ruimte ligt langs de noordzijde de verbrede doorgaande weg; langs de zuidzijde is een fietspad aangelegd. Tussen de weg en het fietspad ligt een afwateringssloot. Het profiel is voorzien van beplanting en ademt daarmee een aantrekkelijke groene sfeer.



Beeld van het sterk groene karakter

Toekomstige ontwikkelingen



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen die voor de komende jaren in 1^e Exloërmond worden nagestreefd. Tevens wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan daarop inspeelt.

4.1

Karakteristieke ruimtelijke structuur

Het gemeentelijke beleid is er op gericht de karakteristieke ruimtelijke structuur, zoals omschreven in het vorige hoofdstuk, in stand te houden. Dit geldt voor de open, veenkoloniale bebouwingsstructuur, de verschijningsvorm van de karakteristieke panden en de groenstructuur.

De kenmerkende veenkoloniale bebouwingstructuur is op de plankaart vastgelegd. Naast de situering en omvang van de hoofd- en bijgebouwen zijn hiermee ook de waardevolle open ruimtes, met doorzichten naar het landschap adequaat geregeld. In het plangebied komen geen monumenten voor; wel zijn er karakteristieke panden, vooral (voormalige) boerderijen (zie hiervoor ook paragraaf archeologie en cultuurhistorie).

Niettemin is het van belang dat de hoofdvorm van de karakteristieke panden met verschillende bouwstijlen zoveel mogelijk in stand blijft. Voor de waardevolle (voormalige) boerderijen en woningen is de situering vastgelegd door middel van strak om de gebouwen getrokken bouwgrenzen (voor- en zijgevels). In de regels is bepaald dat de hoofdvorm moet worden gehandhaafd.

Zowel rijk gedetailleerde boerderijen van het 'Groningse type', als eenvoudige, meer Drents aandoende boerderijen komen voor in het veenkoloniale lint. Behalve bestaande en voormalige boerderijen zijn ook enkele woningen kenmerkend voor dit gebied. Het gaat om zogenaamde rentenierswoningen en arbeiderswoningen. Van beide typen zijn er enkele goede voorbeelden in 1^e Exloërmond.

Een instrument voor het zoveel mogelijk handhaven van de verschijningsvorm van de bebouwing is ook de gemeentelijke welstandsnota.



Zowel rijke, statige panden als eenvoudige boerderijtypen komen voor en zijn karakteristiek voor het lintdorp



Voorbeeld van twintigste-eeuwse boerderijen: waardevol vanwege de gave architectuur



Rentenierswoning



Authentiek (veen)arbeidershuisje



Deze woning van het kenmerkende 'krimptype' heeft door de aanbouw sterk aan waarde ingeboet

Ten aanzien van het groenbeleid wordt verwezen naar het ter zake vermelde in paragraaf 2.2. Voor de handhaving van het waardevolle bomenbestand is voorts de gemeentelijke Bomenverordening van belang. Deze op 24 augustus 2004 in werking getreden verordening omvat een regeling voor kapvergunning met de volgende weigeringsgronden in het belang van:

- natuur- en milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads- en dorpsschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.



Het hoofddiep is gedempt; enkele dwarswijken zijn er nog en moeten voor de toekomst worden bewaard

Tevens kan de boomwaarde (financieel) als motivering bij weigering worden gehanteerd, waarbij wordt verwezen naar gemeentelijke bestemmingsplannen, groen-, bomen- of landschapsplannen.



Veel boerderijen zijn voorzien van fraaie erfbeplanting, die het perceel een zekere beslotenheid geeft. Waar dergelijke beplanting ontbreekt, is de relatie met het achterliggende open landschap sterker

4.2

Agrarische bedrijven

In het bestemmingsplan zijn nog meerdere locaties als agrarisch bedrijf in gebruik en deze zijn derhalve ook agrarisch bestemd. Gezien de karakteristieke ruimtelijke structuur van 1^e Exloërmond (zie paragraaf 4.1) is ervoor gekozen bij dit actualiseringsplan de bestaande en veelal ruime agrarische bouwblokken te handhaven en in enkele bestaande situaties is vergroting opgenomen, zodanig dat alle agrarische bedrijven kunnen beschikken over een bouwblok van 1,5 ha.

Naar analogie van het bestemmingsplan Odoornerveen is ervoor gekozen om toekomstige agrarische bouw mogelijkheden te bieden buiten het plangebied op gronden grenzend aan de achterzijde van de agrarische bouwvlakken en als zodanig via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Borger-Odoorn. Op deze wijze komt een agrarisch bedrijf niet 'op slot te zitten' ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden.

In de planregels is door middel van een afwijkingsbevoegdheid de mogelijke herinvulling van vrijgekomen voormalige agrarische bedrijven opgenomen (VAB-beleid).

Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

5

Dit hoofdstuk gaat in op aspecten die als randvoorwaarde gelden bij vooral de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Deels zijn dit milieuaspecten.

5.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Voordat met bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt begonnen, moet onderzoek naar eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging zijn uitgevoerd. De procedure voor het verlenen van omgevingsvergunningen schrijft dit voor. Als blijkt dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen beletsel vormt voor de beoogde bestemming, kan tot realisering worden overgegaan. Indien wel bodemverontreiniging aan het licht komt, kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

5.2

Archeologie en cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de archeologische monumentzorg zijn gemeenten sinds 2007 verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Om op zorgvuldige wijze met het archeologisch bodemarchief te kunnen omgaan, heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen door RAAP Archeologisch Adviesbureau. De gemeenteraad heeft deze kaart in 2011 vastgesteld. Sindsdien is deze beleidsadvieskaart leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Volgens de beleidsadvieskaart heeft het overgrote deel van het plangebied een middelhoge tot lage archeologische verwachting. Echter voor het uiterste westelijke deel van het plangebied geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Naar aanleiding van een besluit van de gemeenteraad d.d. 9 oktober 2014 is de oppervlaktevrijstelling voor bodemingrepen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachting vergroot van 500 m² naar 1.000 m². Dat betekent dat in deze zone bodemingrepen tot 1.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

ARCHEOLOGIE

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht.

CULTUURHISTORIE

Op grond van deze wijziging dienen alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

BELEID

De Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is in 2014 gereed gekomen, maar is nog niet vastgesteld. Op deze kaart is het dorp aangegeven als een historische kern met huispercelen, type lintdorp. De waardering van het landschapstype en het aspect stedenbouw wordt (zeer) hoog gewaardeerd. In en in de omgeving van het dorp zijn de volgende panden van cultuurhistorisch belang:

- 1^e Exloërmond 10 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 20 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 25 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 30 t/m 33 (woningen);
- 1^e Exloërmond 35 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 35a (kapel);
- 1^e Exloërmond 47 (boerderij);
- 1^e Exloërmond 56 a tot en met g (dubbele woningen met balkon);
- 1^e Exloërmond 56 h (school);
- 1^e Exloërmond 74 (smederij);
- 1^e Exloërmond 76 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 99/99a (school);
- 1^e Exloërmond 101 (vervenershuis);
- 1^e Exloërmond 123 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 132 (woning);
- 1^e Exloërmond 133 (boerderijpand);
- 1^e Exloërmond 140 (woning).

CULTUURHISTORISCH
WAARDEVOL ENSEMBLE

1^e Exloërmond wordt samen met 2^e Exloërmond op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol ensemble vanwege zichtbare samenhang tussen bebouwing en landschappelijke structuren. Dit ensemble omvat de historische linten van 1^e Exloërmond en van 2^e Exloërmond en de tussen- en achterliggende agrarische gebieden, begrensd door de Dreef-leiding in het noorden en de Dreef in het zuiden.

5.3

Water

Het bestemmingsplangebied ligt in het beheergebied van Waterschap Hunze en Aa's. In het plangebied liggen diverse watergangen, afkomstig uit de periode dat het veen werd ontgonnen. De oorspronkelijke hoofdwatgang, het Noorderhoofddiep, is inmiddels gedempt. De omvang van het plangebied bedraagt circa 26,5 ha.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hier wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en het waterschap.

Samengevat behelst deze visie voor 2015 de volgende speerpunten:

- ¹ In september 2015 is het nieuwe Waterbeheerplan van kracht geworden. Dit houdt geen ingrijpende wijziging in van het gevoerde beleid zoals geformuleerd in het Waterbeheerplan 2010-2015.

- riolering levert geen problemen op in het oppervlaktewater;
- water wordt beleefd (onder meer bij recreatie);
- water is geïntegreerd in gebied en maatschappij;
- het diffuse bronnenbeleid is uitgevoerd;
- doelmatig waterbeheer is vastgelegd in gemeentelijk waterakkoord.

De (ruimtelijke) waterperspectieven uit de visie zijn vertaald in vier ontwikkelingsrichtingen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de ontwikkelingsrichting duurzaam waterbeheer van belang.

Op de gebruiksfunctiekaart wordt aan het plangebied de functie 'landbouw' toegekend. Er zijn verder zes kleinere stukken als 'Bebouwing' aangemerkt.

Het oorspronkelijke kanaal, het Noorderhoofddiep, is gedempt. Loodrecht hierop liggen in het plangebied vier grotere wijken en een groot aantal kleinere wijken. Verder wordt op de bodemkaart ten oosten van het Markiezenveen een gebied aangemerkt als 'water en moeras'. Dit zijn de op de topografische kaart genoemde vloeivelden.

In het plangebied komen afwisselend zowel infiltratiegebieden voor als gebieden waar kwel optreedt. In ongeveer 65% van de locatie treedt kwel op.

Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken, wegen), niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater.

In het plangebied is de oorspronkelijke veenlaag verdwenen. De bodem van het plangebied bestaat uit zandgronden die, afhankelijk van de grondwaterstand, in principe geschikt zijn voor het infiltreren van hemelwater.

Wateradvies

Voor de waterparagraaf van het bestemmingsplan 1^e Exloërmond is op 22 september 2015 de online watertoets van het Waterschap Hunze en Aa's doorlopen. Het waterschap heeft hierop aangegeven dat er geen waterschapsbelang is, omdat het een conserverend plan betreft. Het verslag van de watertoets online is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

5.4

Ecologie

5.4.1

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en omvat geen uitbreidingsplannen van woningbouw bij recht, overigens wel met een wijzigingsbevoegdheid. Er zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken aangegeven, waar bij recht uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is het aan de initiatiefnemer om vast te stellen of geen overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

5.4.2

Gebiedsbescherming

Sinds oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen drie typen gebieden. Deze drie typen worden in het navolgende kort besproken.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden (ook wel speciale beschermingszones genoemd) zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

NATURA 2000-GEBIEDEN

Voorheen (Natuurbeschermingswet 1967) waren er de staatsnatuurmonumenten en de beschermde natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten, beide worden nu beschermde natuurmonumenten genoemd. Beschermde natuurmonumenten zijn aangewezen vanwege hun natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarde.

BESCHERMDE
NATUURMONUMENTEN

De overige gebieden zijn gebieden die de minister aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

OVERIGE GEBIEDEN

Voor ingrepen in of in de omgeving van een beschermd gebied moet door middel van een vooroverleg tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer worden ingeschat of de ingreep negatieve effecten kan hebben. De omvang van de

effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid.

De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

AANTASTING

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren.

De Ecologische Hoofdstructuur heeft een vergelijkbare bescherming. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen alternatieven mogelijk zijn. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

INVENTARISATIE EN CONCLUSIE

Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Habitatrichtlijngebied Drouwenerzand op ongeveer 8 km ten noordwesten van het plangebied.

Het plangebied ligt voor een klein deel in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft de vloeivelden aan de noordwestzijde van het plangebied. In het westen grenst het plangebied aan het stroomdal van het Achterste Diep. Dit maakt deel uit van een robuuste verbindingzone. De vloeivelden en de weilanden aan de rand van het plangebied kunnen als foerageergebieden worden gebruikt.

Er bestaan geen duidelijke ecologische relaties tussen het bebouwde deel van het plangebied en de speciale beschermingszones of Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten van deze activiteiten op de beschermde gebieden niet zijn te verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van één van de richtlijnen of de Natuurbeschermingswet.

5.4.3

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 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. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten' kent een driedeling, in tabellen, voor het beschermingsniveau. Voor algemene soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling alleen een ontheffing worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep ontbreekt. Ook voor een ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

BESCHERMINGSNIVEAU

In de regels is een afstemmingsbepaling in het kader van de Flora- en faunawet opgenomen. Dit houdt in dat bij de beoordeling van bouwwerken en/of andere activiteiten rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten.

INVENTARISATIE EN
CONCLUSIE

5.5

Wegverkeerslawaaï

Omdat het plan conserverend van aard is en bij recht geen nieuwbouwmogelijkheden bevat voor de bouw van woningen, is nader akoestisch onderzoek niet nodig. Voor de 4 locaties waarvoor geldt dat bij wijziging een woonbestemming kan worden verkregen, zal bij de benodigde wijzigingsprocedure alsnog aandacht worden besteed aan alle verplichte milieutechnische onderzoeken, waaronder onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

5.6

Hinderzones van bedrijven

In het plangebied liggen een aantal agrarische en andere bedrijven. In geval van nieuwe ontwikkelingen zal moeten worden onderzocht of er wordt voldaan aan het bouwen buiten eventuele hindercirkels van deze bedrijven. Verder zijn in die gevallen de normen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van toepassing.

5.7

Externe veiligheid

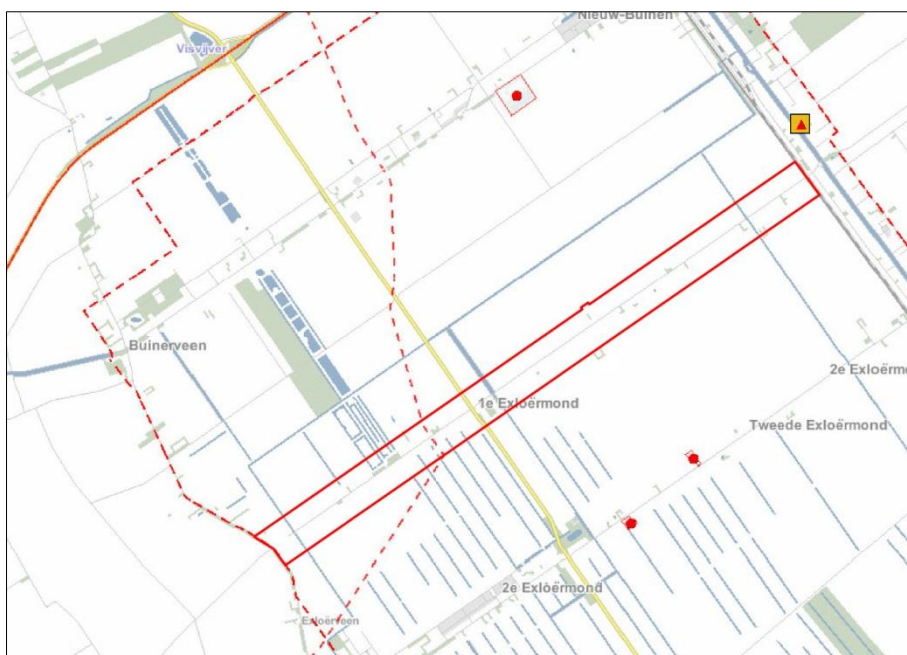
GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente heeft haar eigen externe veiligheidsbeleid opgesteld (Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014-2018). Dit beleid geeft een visie op welke wijze de gemeente de komende jaren invulling geeft aan haar beleidsvrijheid op dit terrein, los van de door de rijksoverheid vastgestelde waarden. Concreet leidt dit tot de volgende ambities:

- voldoen aan de wettelijke eisen zoals verwoord in de diverse besluiten en richtlijnen;
- helderheid over interne rol- en taakverdeling met betrekking tot externe veiligheid en implementeren van planologische kaders voor het ontwikkelen en actualiseren van bestemmingsplannen;
- bestaande risico's van bedrijven beheersen door risicovolle bedrijven te vestigen op bedrijventerreinen en niet in gebieden waar veel mensen aanwezig zijn;
- personen die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen worden extra beschermd;
- optimale aandacht voor het beperken en beheersen van de effecten van een calamiteit door de hulpverleningsdiensten;
- door zorgvuldig om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen rondom risicobronnen mag het risico dat groepen personen van een bepaalde omvang (groepsrisico) slachtoffer worden van een ongeval in beginsel de maatschappelijk aanvaardbare grenzen (oriëntatiewaarden) niet overschrijden;
- terughoudendheid met het mogelijk maken van nieuw risicovolle inrichtingen (zoals LPG-tankstations) in of direct naast woongebieden;
- transparante bestuurlijke afweging van risico's.

RISICOKAART

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die planologische beperkingen op het plangebied leggen (inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en/of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd), is de risicokaart geraadpleegd. De onderstaande figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Uit de kaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risico-volle inrichtingen voorkomen. Ook transportroutes waarover gevaarlijke stof-fen worden vervoerd liggen op een dusdanig grote afstand (> 2 km) dat het plangebied buiten de invloedssfeer van deze risicobronnen ligt.

Wel liggen in en nabij het plangebied buisleidingen waardoor gevaarlijke stof-fen worden getransporteerd.

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Nederlands Aardolie Maatschappij (NAM). Het betreft leiding 000438. Van belang zijn de belemme-ringenstrook van 5 m aan weerszijde van de leiding waarbinnen beperkingen zijn gesteld aan onder meer de oprichting van bebouwing en het invloedsge-bied dat is gesteld op 145 m aan weerszijde. Ten aanzien van deze laatste geldt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico dient te wor-den beschouwd (toetsing aan de oriëntatiewaarde, zie ook het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2011)).

Daarnaast ligt aan de zuidwestzijde van het plangebied de aardgastransport-leiding N-522-53 van de Gasunie. Naast een belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijde beschikt deze leiding over een invloedsgebied van 50 m.

Vanwege de beperkingen die de belemmeringenstrook legt op de betreffende gronden, is voor deze zone een specifieke regeling opgenomen in dit bestem-mingsplan. Ten aanzien van het groepsrisico wordt opgemerkt dat de aanwezi-ge bebouwing in het invloedsgebied gering is. Met het oog hierop zal het groepsrisico nihil zijn. Ook zal, gelet op de conserverende aard van dit be-stemmingsplan, het groepsrisico niet of nauwelijks toenemen.

Uit de 'Kwantitatieve Risicoanalyse QRA Eerste Exloërmond' blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen ten opzichte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De rapporten zijn als bijlage bij het plan gevoegd.

5.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit 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.

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.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt via een wijzigingsprocedure de mogelijkheid tot het realiseren van slechts enkele woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent dat de toename van het verkeer op de weg niet noemenswaardig is.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etm en daarmee de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Resultaten uit het planMER



6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan is er vooral op gericht de bestaande situatie in het bestemmingsplangebied te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Ten behoeve van die versterking is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft met name de schaalvergroting in de landbouw. Hiermee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke m.e.r.-(beoordeling)plichtige activiteiten en is het noodzakelijk om een planMER op te stellen voor het ontwerpbestemmingsplan. Een dergelijk rapport biedt inzicht in de verschillende milieueffecten van de ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Op basis van dit planMER kan een onderbouwde en overwogen keuze worden gemaakt over welke ontwikkelingen wel en welke niet mogelijk (kunnen) worden gemaakt op basis van milieuoverwegingen.

De gemeente Borger-Odoorn is op dit moment bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook staan er, naast het voorliggende bestemmingsplan voor 1^e Exloërmond, nog een aantal actualiseringsplannen op stapel. Dit betreft de actualisaties van de bestemmingsplannen Valthermond, Nieuw-Buinen/Buinerveen en Borger/Buinen/2^e Exloërmond/Klijndijk.

Omdat in alle voornoemde bestemmingsplannen ontwikkelingen in de landbouw aan de orde zijn, waarvan niet op voorhand kan worden uitgesloten dat deze ontwikkelingen significante effecten hebben voor Natura 2000-gebieden, is het nodig een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 uit te voeren. Dit brengt ook met zich mee dat er een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd. Uit praktisch oogpunt is besloten om één gecombineerd plan-m.e.r. voor de vorengenoemde plannen, waaronder 1^e Exloërmond, uit te voeren. Het planMER is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In het planMER zijn met name agrarische activiteiten onderzocht, omdat deze activiteiten in het voorliggend bestemmingsplan kaderstellend zijn voor de plan-m.e.r. Overige relevante aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter eveneens onderzocht. Hiervan wordt verslag gedaan verderop in dit hoofdstuk. Op basis van dit inzicht in de verwachte milieueffecten is het mogelijk om het voornemen, zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is uitgewerkt, en een alternatief hiervoor te beoordelen. Naar aanleiding hiervan zijn, met de planMER als onderdeel van de onderbouwing,

keuzes gemaakt in de ontwikkelingen die wel en die niet op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het navolgende wordt een en ander nader uitgewerkt. De paragrafen volgen de stappen die zijn gezet in de totstandkoming van het MER.

Om te beginnen, is het voornemen beschreven (paragraaf 6.2). Het voornemen kan worden omschreven als het beleid dat de gemeente wenst te voeren in het buitengebied, zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten, aangevuld met het beleid voor de kernen ten aanzien van de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Van dat voornemen zijn de effecten bepaald (paragraaf 6.3). Vervolgens bleek het nodig een alternatief uit te werken dat niet leidt tot significante effecten (paragraaf 6.4).

6.2

Het voornemen

In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat de gemeente ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van de landbouw. Op grond van die gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen is het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig. Kortweg komt het in het planMER onderzochte voornemen van het bestemmingsplan op het volgende neer:

Omvang bouwvlak bij recht

In het bestemmingsplan 1^e Exloërmond krijgen alle agrariërs bij recht een bouwvlak van 1,5 ha, of de bestaande oppervlakte als het bouwvlak al groter is.

Voor de volwaardige agrarische bedrijven - zowel grondgebonden als niet-grondgebonden - gelden er geen beperkingen voor de oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak. Een neventak intensieve veehouderij mag bij afwijking uitbreiden binnen het bestaande bouwvlak, op voorwaarde dat de intensieve tak ondergeschikt blijft aan het grondgebonden agrarische bedrijf.

De uitwisseling tussen akkerbouw, grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij is niet mogelijk, evenmin als de vestiging van een nieuwe intensieve neventak bij een grondgebonden bedrijf.

Omvang bouwvlak bij uitbreiding

Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij en een akkerbouwbedrijf worden uitgebreid tot een totale oppervlakte van maximaal 2 ha, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder landschappelijke inpassing. Voor grondgebonden agrarische bedrijven in 1^e Exloërmond geldt dat deze uitbreiding achter en aansluitend aan het bestaande bouwperceel moet worden gerealiseerd. Deze gronden maken deel uit van het buitengebied.

Het bouwvlak van een volwaardige intensieve veehouderij kan ook via een wijzigingsbevoegdheid worden uitgebreid tot 2 ha, maar alleen als de nood-

zaak tot vergroting voortvloeit uit gewijzigde wet- en regelgeving voor dierenwelzijn en/of als er sprake is van milieuwinst.

Overige voornemens

Voor 1^e Exloërmond zijn verder nog de volgende in het planMER onderzochte ontwikkelingen van belang:

- aanleg gereguleerde overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's;
- woningbouw;
- functiewijziging vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB-regeling).

De laatste twee ontwikkelingen zijn niet verder in de effectbeoordeling betrokken.

6.3

Effecten van het voornemen

Uit de beoordeling van de milieueffecten van het voornemen blijkt dat er vooral effecten op de natuur en de geur verwacht worden. De effecten op (een deel van) de natuur zijn negatief tot zeer negatief beoordeeld. Alle overige effecten zijn hooguit licht negatief en daarmee acceptabel. Uit de beoordeling blijkt dat de effecten die als zeer negatief zijn beoordeeld, worden veroorzaakt door de toename van de stikstofdepositie (als stikstofverbinding) op Natura 2000-gebieden. Vooral dit milieueffect is een probleem voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor 1^e Exloërmond, Buitengebied Borger-Odoorn en de bestemmingsplannen voor de overige dorpen. Zoals uit de passende beoordeling (zie hoofdstuk 11 van het planMER) blijkt, is een 'significant negatief effect' op Natura 2000-gebieden door een toename van de stikstofdepositie in het voornemen niet uit te sluiten. Dit betekent dat uitwerking van het bestemmingsplan op basis waarvan het voornemen in strijd is met de Natuurbeschermingswet 1998 dan ook niet zo kan worden vastgesteld. Er dient een alternatief te worden uitgewerkt waarbij significante effecten niet optreden.

6.4

Alternatief

Om het bestemmingsplan 1^e Exloërmond vast te kunnen stellen, moet het (ontwerp)bestemmingsplan ten minste zo worden aangepast, dat de milieueffecten op de natuur worden beperkt. Hierbij moeten de effecten op de natuur zo worden beperkt dat 'negatieve effecten' op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Hiervoor is het alternatief uitgewerkt.

De in het alternatief opgenomen maatregel is zo bepaald dat de regels van het bestemmingsplan de milieueffecten wanneer nodig voorkomen of beperken, maar daarbij ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden op en van de gronden niet meer dan nodig beperken.

Dit betekent dat het bestemmingsplan een kader blijft bieden voor ontwikkelingen. Binnen dit kader heeft de agrariër de ruimte om zijn agrarisch bedrijf te ontwikkelen.

6.4.1

Uitwerking alternatief naar bestemmingsplanregeling

Hieronder wordt allereerst de uitgewerkte regeling weergegeven. Onder de regeling volgt een toelichting.

Regeling

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;
- b. Het bepaalde in sub a geldt niet voor het gebruik, waarbij het aantal stuks vee op gronden en in bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel toeneemt en deze toename van de veestapel, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een zodanige toename van de stikstofdepositie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden dat deze, in de periode waarvoor het Programma Aanpak Stikstof als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de 'Natuurbeschermingswet 1998' geldt, de grenswaarde overschrijdt zoals vastgesteld in het 'Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof'.

Toelichting

Het uitgangspunt van de bovengenoemde regeling is dat de ammoniakemissie van de veehouderijbedrijven niet mag toenemen. Dit uitgangspunt is in de gebruiksregels uitgewerkt in een verbod om de stikstofdepositie vanaf ieder afzonderlijk agrarisch bouwperceel op de maatgevende Natura 2000-gebieden te laten toenemen (sub a). Hierdoor wordt een (significant) negatief effect voorkomen.

Deze gebruiksregel biedt ruimte voor een (beperkte) toename van de ammoniakemissie voor met name bedrijven die op grotere afstand van een Natura 2000-gebied liggen. Hiermee past een mogelijke toename van de ammoniakemissie binnen het onder a. opgenomen deel van de gebruiksregel.

Het resterende deel van de regeling (sub b) is een vertaling van het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS). Deze (vrij technische) planregeling maakt een toename van de ammoniakemissie vanuit een agrarisch bedrijf mogelijk als de depositie die gepaard gaat met deze toename onder de grenswaarde blijft zoals opgenomen in het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof

(hierna: Besluit grenswaarden PAS). Deze grenswaarde is bepaald op 1 mol/ha/jaar. Als de toename van de stikstofdepositie onder de 1 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied blijft, geldt een uitzondering op de vergunningplicht als bedoeld in artikel 19d, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze activiteiten zijn dan nog wel meldingsplichtig in het kader van de PAS. Voor activiteiten met een toename van de stikstofdepositie van minder dan 0,05 mol/ha/jaar geldt een algehele vrijstelling.

In het kader van de PAS is een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de stikstofdepositie in de periode van zes jaar waarvoor het programma wordt vastgesteld. Na deze zes jaar kunnen de waarden worden herzien. Indien binnen deze zes jaar de depositieruimte in een bepaald gebied voor 95% is benut, wordt de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar voor dat gebied teruggebracht naar 0,05 mol/ha/jaar. Ten behoeve van de PAS is (door het rijk) een zelfstandige Passende Beoordeling uitgevoerd. De gemeente hoeft dat niet nog eens te herhalen. Om die reden kan dit deel van de PAS-regeling (bij recht) in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Van belang is nog te bepalen wat wordt verstaan onder de 'bestaande situatie'. In de begrippen (artikel 1 van de Regels) wordt uitgegaan van - voor agrariërs - de meest gunstige situatie, die als volgt wordt bepaald:

- a. Indien een Natuurbeschermingswetvergunning is verkregen, wordt de daarin vergunde depositie vanaf het betreffende agrarisch bedrijf gezien als 'bestaand'.
- b. Is geen Natuurbeschermingswetvergunning aanwezig, dan wordt gekeken naar de referentiesituatie zoals opgenomen in de PAS. Dit betreft 'de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofdepositie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit feitelijk werd veroorzaakt vóór 1 januari 2015'.
- c. Is de stikstofdepositie van de referentiesituatie zoals onder b is genoemd hoger dan de stikstofdepositie waarvoor eerder een Natuurbeschermingswetvergunning is verleend, dan geldt de feitelijk veroorzaakte stikstofdepositie als bedoeld onder b als 'bestaand'.

Naast de vorengenoemde mogelijkheid voor het uitbreiden van vee geldt nog dat de huidige situatie van de stallen van dien aard is, dat in de meeste gevallen niet de best beschikbare technieken van toepassing zijn. Als per bedrijf de huidige stallen worden vervangen door de best beschikbare technieken, ontstaat een vermindering van de emissie en daarmee van de depositie. Deze ruimte kan vervolgens weer worden benut door het uitbreiden van de veestapel. De hoeveelheid uitbreidingsruimte per bedrijf hangt dus tevens af van de emissiewinst die geboekt kan worden door het vervangen van de huidige stal-systemen door de best beschikbare technieken. Deze mogelijkheden verschillen vanzelfsprekend per bedrijf.

De toename van stikstofdepositie en geurhinder wordt met dit alternatief drastisch beperkt. Hierdoor treden geen negatieve tot zeer negatieve milieueffecten meer op. Er blijven hooguit nog enkele licht negatieve effecten over.

Effecten alternatief

Los van het bovenstaande is het alternatief overeenkomstig het voornemen. Ten aanzien van landschap is er geen verschil tussen de effecten van het voornemen en het alternatief. Ten aanzien van bodem, water en natuur zijn de effecten aanmerkelijk gunstiger: Omdat de depositie van stikstof vrijwel niet toeneemt, treden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en andere natuurgebieden.

De ruimte die de provincies bieden voor lichte toenames van de depositie in het kader van de PAS-regeling, is per Natura 2000-gebied vastgelegd in een depositiebank. Aan deze ruimte is per Natura 2000-gebied een PAS-herstel strategie gekoppeld, met beheersmaatregelen, die waarborgt dat, ondanks een geringe tijdelijke toename van de depositie, er geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied optreden. Dit is in een overkoepelende landelijke Passende Beoordeling onderzocht (Passende Beoordeling over het programma aanpak stikstof 2015-2021 Ministerie van Economische Zaken/Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 10 januari 2015). Bovendien is de PAS-wetgeving gebaseerd op een geleidelijke landelijke afname van de stikstofdepositie.

Ook de flora en fauna lijden geen schade ten gevolge van deze zeer beperkte extra depositie. De geringe effecten op flora en fauna en de EHS ten gevolge van fysieke aantasting, indien de bouwpercelen worden uitgebreid, zijn weer hetzelfde als in het voornemen. Ten aanzien van geur en gezondheid zijn de effecten ook gunstiger omdat er, ondanks het overschakelen op emissiearmere technieken nooit in die mate uitbreiding van de veestapel kan plaatsvinden als in het voornemen. Om die reden zijn ook de effecten op fijnstof en overige gezondheidsaspecten gunstiger.

6.4.2

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Door de maatregel die in het alternatief is opgenomen is er geen sprake van een 'negatief effect' op Natura 2000-gebieden. Ook zijn de overige milieueffecten in het alternatief voor andere aspecten geringer dan wel afwezig. Met het alternatief kunnen alle effecten die als negatief tot zeer negatief zijn beoordeeld worden ondervangen. Dit betekent ook dat het alternatief niet in strijd is met de Natuurbeschermingswet en dat het bestemmingsplan op basis van het alternatief kan worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan met de in het alternatief opgenomen maatregel wordt uitvoerbaar geacht. Met andere woorden: ook met toepassing de in het alternatief opgenomen gebruiksregels kan in het algemeen gebruikgemaakt worden van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Toetsingsadvies Commissie m.e.r.

De Commissie m.e.r. heeft een advies uitgebracht omtrent het PlanMER. Dit advies betrof op- en aanmerkingen omtrent de referentiesituatie voor de bepaling van de effecten door stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (vergunde situatie in plaats van de huidige feitelijke situatie), het niet inzichtelijk maken of de geboden planologische ontwikkelingsruimte daadwerkelijk kan worden benut (betreft uitvoerbaarheid binnen de kaders van de Natuurbeschermingswet 1998, Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit luchtkwaliteit) en de beschrijving voor landschap die onvoldoende is gedifferentieerd om als basis te kunnen dienen voor de effectbeschrijving. Daarmee zijn de beschreven effecten van het voornemen en het alternatief niet navolgbaar.

Juridische vormgeving



7.1

Algemeen

Het bestemmingsplan 1^e Exloërmond is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Het primaire doel van het bestemmingsplan 1^e Exloërmond is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend plan of beheersplan.

Het plan is overeenkomstig artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een verbeelding met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, 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.

7.2

Opzet

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden opgezet. Er kan globaal of gedetailleerd worden bestemd en er kan met zogenaamde flexibiliteitsbepalingen worden gewerkt. Het is afhankelijk van de gewenste sturing die de gemeente wil geven welke plansystematiek wordt gekozen. Daarnaast spelen ook de leesbaarheid voor de burger en de kosten van het opstellen van een plan een rol bij het bepalen van de zogenaamde plansystematiek.

In het geval van 1^e Exloërmond is qua systematiek gekozen voor een tussenform, waarbij de bestemmingen Wonen en Agrarisch het meest bepalend zijn.

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. De kleuren van de bestemmingen en ook de lettercoderingen zijn aangepast ten opzichte van De Digitale leest. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen aanduidingen en verklaringen. Het laatste zijn niet-juridische gegevens zoals de GBKN en de plangrens.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels hierop aangepast.

7.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch
- Bedrijf
- Groen - Opgaand
- Maatschappelijk
- Verkeer - Verblijf
- Water
- Wonen
- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie 3

Voor zover nodig, wordt in het navolgende op de verschillende bestemmingen ingegaan.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch betreft in dit bestemmingsplan vooral grondgebonden bedrijven, aangeduid als ‘akkerbouw’ of ‘grondgebonden veehouderij’. De overige functies bij deze bestemming hangen allemaal samen met de uitoefening van het agrarische bedrijf. De bestaande intensieve veehouderijbedrijven en de bestaande neventakken intensief zijn op de verbeelding specifiek van een aanduiding voorzien. Uitbreiding van een bestaande neventak van intensieve veehouderij is alleen mogelijk als deze tak ondergeschikt blijft aan de grondgebonden bedrijfsvoering. Bij het bepalen van de ondergeschiktheid moet worden uitgegaan van de SO (Standaard Opbrengst) berekeningsmethode.

Alle agrarische bouwvlakken hebben een afmeting van 1,5 ha, of groter als er sprake is van een bestaande situatie. Uitbreiding van agrarische bouwvlakken naar 2 ha is alleen mogelijk achter de bestaande bedrijven op gronden die in het buitengebied liggen. In het bestemmingsplan Buitengebied Borger-Odoorn wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Als agrariërs binnen het bij recht bestemde bouwvlak van 1,5 ha nieuwe gebouwen of overkappingen willen bouwen met een grotere oppervlakte dan 500 m³, moet het bouwplan vergezeld gaan van een erfinrichtingsplan. Bij een uitbreiding van 2.000 m³ of meer moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld.

Alle agrarische bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het is niet zonder meer mogelijk om de bestaande stalvloeroppervlakte te vergroten om de veestapel te kunnen uitbreiden, omdat - als uitvloeisel van de resultaten uit het planMER - in het bestemmingsplan een regeling moest worden opgenomen om te voorkomen dat de stikstofdepositie in de daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden toeneemt. Een agrariër zal zijn uitbreidingsplannen daarom eerst moeten toetsen aan de natuurwetgeving, alvorens hij de veestapel kan uitbreiden. In hoofdstuk 6 (Resultaten uit het planMER) wordt verder op deze problematiek ingegaan. Karakteristieke panden zijn als zodanig aangeduid en door middel van een regeling in de regels beschermd (zie bestemming Wonen).

Voor het perceel 1^e Exloërmond 86 geldt het bestemmingsplan 'Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen' (vastgesteld op 21 juni 2012). In dit Perspectiefplan is de planologisch-juridische regeling opgenomen waarin agrarische ontwikkelingen rond de Tweederdeweg Zuid mogelijk worden gemaakt in verband met bedrijfsverplaatsing. Op perceel 1^e Exloërmond 86 heeft uitruil plaatsgevonden, op dit adres was voorheen een zelfstandige locatie van het pluimveebedrijf aan het Noorderdiep 101 gevestigd. In voorliggend bestemmingsplan is geregeld dat op perceel 1^e Exloërmond 86 geen pluimvee meer wordt gehouden.

Wat betreft de nevenactiviteiten moet onderscheid worden gemaakt in enerzijds agrarisch gerelateerde activiteiten, zoals een intensieve veehouderijtak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf of een mest(co-)vergistingsinstallatie en anderzijds (ondergeschikte) niet-agrarische nevenactiviteiten.

NEVENACTIVITEITEN

In alle gevallen gaat het om activiteiten die qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt of nevengeschiedt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit (akkerbouw, grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij).

Intensieve veehouderij als neventak is alleen toegestaan voor zover het gaat om een bestaande activiteit (zie ook hiervoor). Mestvergisting is bij recht alleen toegestaan als het gaat om monovergisting: het kleinschalig vergisten van uitsluitend mest tot een hoeveelheid van maximaal 25.000 m³ mest per jaar. Voor deze activiteit is geen omgevingsvergunning milieu nodig. Een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) is voldoende. In het Activiteitenbesluit zijn algemene regels voor monovergisting opgenomen.

Bij afwijking van de gebruiksregels is (co-)vergisting van mest als nevenactiviteit mogelijk. Het moet wel gaan om een zogenaamde bedrijfseigen agrarische activiteit, meestal in combinatie met een veehouderij of een akkerbouwbedrijf. Voor deze activiteit is altijd een omgevingsvergunning milieu nodig.

Ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteiten die staan genoemd in een aan de regels toegevoegde bijlage zijn bij recht toegestaan. Dit betreft dagrecreatie en educatie, zorgactiviteiten, stalling en opslag, detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of streek-eigen producten en horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theeschenkerij.

In de bestemming Agrarisch is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde het gebruik te wijzigen naar wonen of bedrijvigheid (VAB-beleid). Dit naar aanleiding van het door de raad d.d. 10 december 2015 breed aangenomen amendement inzake bepalingen toepassen VAB dat in het kader van de voorgelegde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied aan de orde was.

Via een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om een (voormalige) agrarische bedrijfswoning te gebruiken als zogenaamde plattelandswoning. De woning blijft dan wel onderdeel uitmaken van de agrarische bestemming, maar wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt.

Bij afwijking (algemene afwijkingsregels) is het mogelijk logies te verstrekken in de vorm van bed and breakfast.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is bedoeld voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en er geldt een maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn bestaande bedrijven overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering toegestaan.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om productgebonden detailhandel toe te staan en om bedrijven die voorkomen in een naast hogere categorie toe te staan indien deze naar aard en effecten kunnen worden gelijkgesteld met de voornoemde bedrijven uit de categorieën 1 en 2.

Groen - Opgaand

Enkele groengebiedjes zijn als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies, die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. In 1^e Exloërmond vallen de sociaal-culturele voorzieningen (het dorps huis) onder deze bestemming.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf betreft met name wegen die een ontsluitingsfunctie hebben voor de aanliggende gronden. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen vallen binnen deze bestemming.

Water

De belangrijkste watergangen zijn als zodanig bestemd.

Wonen

Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een grotere vrijheid aan de gebruikers van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals al is opgemerkt, heeft dit geleid tot het

opnemen van een ruim bouwvlak om de woningen, dat waar nodig aan de zijde van de openbare ruimte redelijk gedetailleerd is vastgelegd. Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte. Aan de achterzijde van de bouwstrook geldt een meer soepel beleid. Wel is er een maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen opgenomen teneinde de uitbreidingsmogelijkheden te beperken. Het merendeel van de kavels met een wijzigingsbevoegdheid tot wonen is vervallen, omdat in het verleden is gebleken dat hieraan geen behoefte was.

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering. Er is gekozen voor het opnemen van een maximale bouw- en goothoogte. Zowel de hoofdgebouwen als de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

BEBOUWING

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is afzonderlijk geregeld in de regels, er gelden een maximale bouw- en goothoogte en een maximale totale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan.

BIJGEBOUWEN

Voor de uitoefening van agrarische hobby-activiteiten is in de afwijkingsregels voor het bouwen een mogelijkheid geboden voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 250 m². Deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen worden toegepast voor het bouwen van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat wordt gebruikt voor het onderhoud van eigen gronden. Ook moet er aansluitend aan het bouwperceel minimaal 5.000 m² aan agrarische cultuurgrond in eigendom aanwezig zijn voor het uitoefenen van de agrarische hobby-activiteiten.

AGRARISCHE HOBBY-
ACTIVITEITEN

Ook kan via de afwijkingsregels voor het bouwen de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden uitgebreid tot 100 m² voor het uitoefenen van een aan een woning gebonden beroep of bedrijf.

AAN WONING GEBONDEN
BEROEP OF BEDRIJF

Hieronder worden beroepen verstaan die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch en aanverwante gebieden. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en ook detailhandel en horeca zijn daarentegen niet hieronder begrepen. De woonfunctie van de woning moet in overwegende mate worden gehandhaafd en er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf te geschieden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voor zover het in een rechtstreekse relatie staat tot het bedrijf en beroep. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

Leiding - Gas

De bestaande aardgasleidingen van de Gasunie en de NAM met bijbehorende belemmeringstrook zijn als zodanig bestemd.

Vergunningsvrij bouwen

Per 1 november 2014 is de wijziging van (onder meer) het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De wijziging houdt verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet, waarmee vanaf 1 januari 2013 al een begin was gemaakt. Met name op het gebied van omgevingsvergunningsvrij bouwen hebben zich verruimingën voorgedaan; onder voorwaarden (weergegeven in de artikelen in Bijlage II Besluit Omgevingsrecht) is omgevingsvergunningsvrij bouwen toestaan, zonder dat aan bepalingen van het bestemmingsplan dient te worden getoetst.

7.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

OVERIGE REGELS

Onder algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels. Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In de algemene afwijkingsregels is onder andere opgenomen dat kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen maten, afmetingen, bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van een bed and breakfastvoorziening in het woongedeelte van een woning of (agrarische) bedrijfswoning.

Tot slot kan via de afwijkingsregels een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers worden gerealiseerd. Deze bepaling is opgenomen naar aanleiding van een door de raad d.d. 10 december 2015 aangenomen amendement in het kader van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied.

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Flora- en faunawet opgenomen.

In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Economische uitvoerbaarheid



Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren te verhalen. Niet alle kosten kunnen via een exploitatieplan worden verhaald. In de zogenaamde kostensoortenlijst zijn typen kosten vermeld die verhaald kunnen worden.

Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan '1^e Exloërmond' legt voornamelijk de bestaande situatie vast. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd. Daarnaast heeft een actualisatie plaatsgevonden op basis van actueel en relevant ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan maakt juridisch-planologisch gezien geen specifieke nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk, anders dan vigerende rechten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom nog niet vast te staan dat hiermee gepaard gaande kosten worden verhaald. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid komen ontwikkelingskosten ten laste van de initiatiefnemer. Deze particuliere initiatieven hebben geen betrekking op openbaar gebied en de initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid.

Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten te verwachten. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermede gewaarborgd.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



9.1

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 1^e Exloërmond heeft vanaf donderdag 7 november 2013 tot en met woensdag 18 december 2013 ter inzage gelegen. Op donderdag 7 november 2013 heeft er een inloopbijeenkomst in het dorps-huis de Badde, adres 1^e Exloërmond 56 te 1^e Exloërmond plaatsgevonden.

Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast heeft de provincie Drenthe, de Brandweer Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's in het kader van wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerp- bestemmingsplan.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in de bijlage Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan 1^e Exloërmond weergegeven en aan deze bijlage bij de toelichting toegevoegd.

9.2

Ontwerpbestemmingsplan

Na het voorontwerptraject is het bestemmingsplan als ontwerpplan ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een aantal zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn (deels) verwerkt in het bestemmingsplan en zullen worden opgenomen in het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (nota zienswijzen).

Vanwege ontwikkelingen ten aanzien van de milieu-effectbeoordeling is een plan-m.e.r. uitgevoerd. De resultaten van deze plan-m.e.r. zijn, voor zover nodig, in het bestemmingsplan verwerkt. De procedure plan-m.e.r. vereist vervolgens een terinzagelegging tezamen met het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve voor gekozen om het bestemmingsplan voor 1^e Exloërmond nogmaals als ontwerp ter inzage te leggen.