

Zienswijzenota

Bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe

Het ontwerp heeft van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 ter inzage gelegen.

Inleiding

De gemeente Borger- Odoorn actualiseert de bestemmingsplannen van de kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe in één nieuw bestemmingsplan.

Waarom een nieuw bestemmingsplan

De bestemmingsplannen van de kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe zijn verouderd. De gemeente Borger-Odoorn actualiseert daarom de bestemmingsplannen van de vier dorpen in één nieuw bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn eveneens de noodzakelijke vergunde situaties opgenomen als ook nieuw vastgesteld beleid.

PlanMER voor Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond

In de Wet milieubeheer is in hoofdstuk 7 geregeld dat van plan- en besluitvorming met mogelijk grote milieugevolgen, de effecten op het milieu in beeld gebracht moeten worden. In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de ruimtelijke procedure plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

In het geval van dit ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van de kernen Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond een planMER opgesteld. Deze planMER is al in procedure gebracht gedurende het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Voor zover deze planMER betrekking heeft op gebieden die vallen binnen de grenzen van het vierdorpenplan moet de planMER nog wel worden gepubliceerd.

Voor Valthe geldt een uitzondering, omdat hier sprake is van een beheerplan. Een planMER is voor Valthe dan ook niet noodzakelijk. Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt dat het plan ten aanzien van Valthe geen significante effecten op de omgeving heeft.

Ter inzage

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan “kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe” en planMER (voor zover gelegen binnen de grenzen van drie dorpen) is op 9 november 2021 in het gemeenteblad gepubliceerd. In het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw.

Vanaf donderdag 11 november 2021 was het plan via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website te bezoeken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen. Instanties hebben geen aanleiding gezien om te reageren.

Ingediende zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende reacties en zienswijzen ingekomen:

1. Indiener A: [REDACTED] Zuiderdiep 247, 9571 BN 2^e Exloërmond;
2. Indiener B: [REDACTED] Hoofdstraat 35, 9528 PB Buinen;
3. Indiener C: [REDACTED] (betreft perceel Zuiderdiep 424 2e Exloërmond), Vledderdiep 22, 7831TZ Nieuw-Weerdinge;
4. Indiener D: [REDACTED] Weerdingerstraat 153, 7815 SL Emmen;

5. Indiener E: [REDACTED] Exloërkijl-Zuid 16a, 9571 AA 2^e Exloërmond;
6. Indiener F: RooBeek Advies (namens [REDACTED] Hoofdstraat 55 te Buinen), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen;
7. Indiener G: RooBeek Advies (namens [REDACTED] Tuinbouwstraat 13 en 15), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen;
8. Indiener H: [REDACTED] (Brands Bouwontwikkeling B.V.), Hoofdstraat 37, 9528 PB Buinen;
9. Indiener I: [REDACTED] (namens vereniging Dorpsbelangen Buinen), Hoofdstraat 37, 9528 PB Buinen;
10. Indiener J: RooBeek Advies (namens [REDACTED], tussen Hoofdstraat 31 en 33 te Buinen), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen;
11. Indiener K: Zuidema b.v. Omgevingsrecht (namens Jan Pastoor Vastgoed B.V., Zuiderdiep 9 te 2^e Exloërmond), Stapelerveldweg 4, 7957 NE De Wijk.

Reactie op de zienswijzen

Voor de leesbaarheid van deze zienswijzennotitie zijn de ingekomen zienswijzen, inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Zienswijze inwoners

Indiener A: [REDACTED] Zuiderdiep 247, 9571 BN 2^e Exloërmond

Inhoud

Indiener geeft aan dat een deel van de huidige gebouwen en een bestaande sleufsilos buiten het bouwblok liggen.

Reactie

In het bestemmingsplan hebben alle agrarische percelen een bouwblok van 1,5 hectare of de bestaande oppervlakte als het bouwvlak groter is. De positie van het bouwvlak is overeenkomstig de geldende beheersverordening (2013) overgenomen. Binnen de plangrenzen van deze beheersverordening is het bestemmingsplan 2^e Exloërmond van toepassing, vastgesteld op 27 april 2000. De gemeente kan zich daarom voorstellen dat de positie van het bouwvlak is verouderd en niet meer aansluit op de huidige bedrijfsvoering. In overleg met indiener is gekomen tot een meer gewenste positionering.

Benodigde actie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener B: [REDACTED] Hoofdstraat 35, 9528 PB Buinen

Inhoud

Indiener stelt een drietal vragen:

1. Kan de gemeente bevestigen dat het bestaande bouwblok een agrarische bestemming houdt.
2. In de inspraaknotitie wordt Hoofdstraat 35 aangehaald. Dit moet nummer 37 zijn.
3. Een reactie op een voorstel tot de bouw van een klassieke windmolen op de Noordes in Buinen (of andere geschikte locatie in de gemeente).

Reactie

1. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “agrarisch”. Dit betekent dat de agrarische bestemming ter plaatse behouden blijft en daarmee de vraag van indiener is beantwoord.
2. In de inspraaknotitie is abusievelijk Hoofdstraat 35 aangehaald. Dit moet nummer 37 zijn. Door de beantwoording van deze zienswijze is de foutieve verwijzing gerectificeerd.
3. Het vierdorpenplan voorziet in een actualisatie. Dit houdt in dat de bestaande situatie wordt overgenomen en noodzakelijke vergunde situaties zij opgenomen als ook nieuw vastgesteld beleid. Het voorstel van de bouw van een klassieke windmolen binnen de gemeente betreft een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in deze actualisatie meegenomen. Voor (nieuwe) ontwikkelingen wordt een apart proces gevolgd. In dit kader is indiener verzocht een vooroverleg in te dienen.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener C: [REDACTED] (betreft perceel Zuiderdiep 424 2e Exloërmond), Vledderdiep 22, 7831TZ Nieuw-Weerdinge

Inhoud

Indiener heeft voorafgaand de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Indiener kan zich niet verenigen met de gemeentelijke beantwoording zoals opgenomen in de inspraakreactie. De schuur en de naastgelegen woning (hoofdgebouw) moeten niet als één geheel worden gezien. Beide gebouwen zijn in het verleden nooit gezamenlijk in gebruik geweest. In de gemeentelijke reactie op de inspraak wordt gerefereerd aan een goede ruimtelijke ordening. Indiener is van mening dat een woonbestemming hierin voorziet. Immers, was er voor 2000 al sprake van een inpandig woongedeelte. Er wordt dus geen extra woning toegevoegd. Daarnaast is door de gemeente aangegeven dat de locatie in het verleden geen industriebestemming heeft gehad, dit in tegenstelling tot hetgeen indiener leest op een plan- / bagviewer op internet. Deze gegevens zijn toch afkomstig van de gemeente?

Indiener is het er ook niet mee eens waarom er alleen maar beperkt vernieuwd en veranderd mag worden.

Reactie

Naar aanleiding van onze gemeentelijke reactie op de inspraak, heeft een toelichtend gesprek plaatsgevonden. Vervolgens zijn documenten toegestuurd die de planologische situatie vanuit het verleden inzichtelijk maken. In dit kader wordt de gemeentelijke reactie in de inspraaknotitie herhaald:

In het voorheen geldende bestemmingsplan 2^e Exloërmond (vastgesteld in 2000) is er al sprake van één woonbestemming, inclusief de schuur, met de regel dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen. Dat er sprake is van een kadastrale splitsing wil niet direct zeggen dat het bestemmingsplan daarop moet worden aangepast en er zonder meer een woning moet worden toegevoegd. De benadering van een bestemmingsplan is gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening en niet op privaatrechtelijk handelen.

Eerder is al ook al gevraagd naar de mogelijkheden van de schuur op perceel Zuiderdiep 424. Hierbij is aangegeven de mogelijkheden om de schuur te veranderen beperkt zijn. Immers, mag volgens het oude bestemmingsplan al vanaf 2000 geen woning worden gebouwd. Voor de schuur betekent dit dat onderhoud aan de schuur bij recht is toegestaan en het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Vernieuwing en verandering is daarentegen beperkt. Dit is namelijk maatwerk.

Daarnaast blijkt uit het archief dat het perceel in het oude bestemmingsplan “Buitengebied Odoorn” van 1974 was voorzien van de bestemming “Agrarische gebied met agrarische bebouwing”. Van een industriebestemming is in het verleden geen sprake geweest.

Ten aanzien van hetgeen indiener leest in de plan- / bagviewer wordt opgemerkt dat dit juridisch niet het planologisch beoordelingsplatform is. Voor de juiste bestemming is www.ruimtelijkeplannen.nl leidend (met inachtneming van eventuele verleende afwijkingen).

Voor het toevoegen van een woning (nieuwbouw of interne verbouw) wijst de gemeente indiener nogmaals op het volgende. De inspraakreactie en de zienswijze van indiener is getoetst aan het nu geldende beleid, inhoudende dat het toevoegen van woningen in het buitengebied niet gewenst is. Nieuwe (incidentele) woningbouw wordt getoetst aan meerdere beleidsterreinen, waaronder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn uitgangspunten opgesteld om eventuele ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en, de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de gemeente te vergroten.

De gemeente hanteert daarom bij het beoordelen van nieuwe (incidentele) woningbouwinitiatieven een zogeheten drietrapraket. De drietrapraket houdt in dat:

1. Inbreiding voor uitbreiding gaat en dat invulling moet worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Of er sprake is van bestaand stedelijk gebied hangt af van de bijvoorbeeld de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingplan en de aard van de omgeving. De begrenzing van het gebied is vastgesteld door de provincie.
2. de leefbaarheid van een dorp door nieuwe (incidentele) woningbouw wordt versterkt, er wordt gebouwd in de nabijheid van voorzieningen en het ten goede komt aan het maatschappelijk belang / een grote groep inwoners (bouwen voor en door het dorp).
3. er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsslag, het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie die (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, om een herbestemming van leegstand of het voorkomen van verpaupering.

Bij toetsing van de locaties aan vorenstaande 3 punten, wordt opgemerkt dat de door indiener gewenste bouwlocatie niet voldoet aan dit afwegingskader:

1. De beoogde locatie bevindt zich buiten het stedelijk gebied.
2. Ook wordt de woning niet toegevoegd onder het begrip “bouwen voor en door het dorp”. Het gaat om een particulier initiatief in plaats van een breed gedragen initiatief wat geen maatschappelijke invulling geeft.
3. Er ontstaat tenslotte ook geen ruimtelijke verbetering. Op het perceel is namelijk geen ontsierende verstening en/of een ongewenste ruimtelijke situatie die wordt verbeterd door toevoeging van een woning.

Daarnaast is de gemeentelijke woonvisie van Borger-Odoorn recentelijk geactualiseerd. Ook mogelijke inbreidings- / bouwlocaties zijn hierin meegenomen. Het onderhavige perceel maakt hier geen onderdeel van uit. Ook heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen. In het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting van indiener leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener D: [REDACTED] Weerdingerstraat 153, 7815 SL Emmen

Inhoud

Indiener heeft met verbazing de gemeentelijke reactie op de inspraak gelezen. In 2000 is door het college en de gemeenteraad toegezegd dat er geen bezwaar was voor het verlenen van een bouwvergunning op het perceel van indiener aan de Tuinbouwstraat. De provincie gaf destijds geen toestemming. De gemeentelijke reactie is standaard en de verantwoordelijkheid wordt bij de provincie gelegd. De gemeente beslist toch waar gebouwd mag worden. In andere gemeenten is dat ook zo. De provincie gaf wel toestemming voor een nieuw te bouwen woning aan de Boermastreek.

Reactie

In 2000 bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan 2^e Exloërmond heeft de gemeente destijds een positief standpunt ingenomen over een woningbouwplan aan de Tuinbouwstraat in 2^e Exloërmond. Zoals al aangegeven in de inspraaknotitie heeft Gedeputeerde Staten contrair gereageerd, waarna het plan nooit verder is gekomen. Nu er ruim twintig jaren verstreken zijn is de gemeente op locaties die vallen buiten het door de provincie aangewezen “bestaand stedelijk gebied” nog steeds afhankelijk van een provinciale beoordeling.

In tegenstelling tot wat indiener beweerd, heeft de gemeente dus niet zondermeer de vrije keuze om overal woningen toe te voegen. Dit geldt ook voor andere Drentse gemeenten. Immers heeft niet iedere gemeente dezelfde woningbouwopgave toebedeeld gekregen noch locaties waar woningbouw tot de mogelijkheid behoort. Zeker als het gaat om het toevoegen van woningen in het buitengebied is zowel de gemeente als de provincie altijd terughoudend geweest. Voor gemeente Borger-Odoorn geldt tot op heden dat Borger is aangewezen als groeikern.

De gemeentelijke woonvisie van Borger-Odoorn is recentelijk geactualiseerd. Ook mogelijke inbreidings- / bouwlocaties zijn hierin meegenomen. Het onderhavige perceel maakt hier geen onderdeel vanuit. In dit kader heeft de gemeente ten aanzien van de toenemende behoefte aan woningbouw, getoetst aan de zogeheten drietrapsraket (zie reactie indiener C). Toetsende aan deze drietrapsraket in relatie tot de beoogde nieuwbouw locatie, wordt hier niet aan voldaan:

1. De beoogde locatie bevindt zich buiten het stedelijk gebied.
2. Daarnaast wordt de leefbaarheid door de toevoeging van een (individuele) woning niet versterkt, mede vanwege het ontbreken van voorzieningen in de nabijheid en wordt de woning ook niet toegevoegd onder het begrip “bouwen voor en door het dorp”. De vraag voorziet in een particulier initiatief in plaats van een breed gedragen maatschappelijke invulling.
3. Ter plaatse is nu sprake van agrarische grond. Er is geen sprake van ontsierende versterking en/of een ongewenste ruimtelijke situatie die zou worden verbeterd door toevoeging van een woning. Niet wordt ingezien dat het voorliggende initiatief bijdraagt aan een ruimtelijke verbetering.

Ten aanzien van de Boermastreek wordt opgemerkt dat is beoordeeld dat de locatie in de lintbebouwing van de Boermastreek ligt en van verstoring van een bestaande doorkijk in het veelal open gebied geen sprake is. De bebouwing is ter plaatse als passend ervaren, wordt gezien als een versterking van de lintstructuur en het landschappelijke inpassingsplan is akkoord bevonden. Er is sprake van een significante ruimtelijke meerwaarde bij het bouwplan aan de Boermastreek te Exloërveen.

Daarnaast heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen. In het huis-aan-huisblad "Week In Week Uit" van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting van indiener leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener E: [REDACTED] Exloërkijl-Zuid 16a, 9571 AA 2^e Exloërmond

Inhoud

Op locatie is een houtzagerij gevestigd. Dit bedrijf heeft in het bestemmingsplan 2^e Exloërmond en de (nu) geldende beheersverordening 2^e Exloërmond een bedrijfsbestemming. Achter het bedrijf stond destijds nog een aardappelopslagloods, voorzien van een agrarische bestemming. De schuur is door indiener aangekocht en destijds in gebruik genomen ten behoeve van de houtzagerij. Bedrijfsuitbreiding heeft ertoe geleid dat de aardappelopslagloods ruimte heeft gemaakt voor nieuwbouw. Het verzoek is om de huidige bedrijfsomvang planologisch in overeenstemming te brengen.

Reactie

Aan de bedrijfsuitbreiding is destijds medewerking verleend. Geconstateerd is dat de beoogde planologische regeling onvoldoende aansluit op de huidige bedrijfsomvang. Dit zal in het bestemmingsplan worden hersteld.

Benodigde actie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener F: RooBeek Advies (namens [REDACTED] Hoofdstraat 55 te Buinen), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen

Inhoud

Op locaties zijn sinds de bedrijfsverplaatsing naar de Spoorstraat 6 te Buinen geen bedrijfsactiviteiten meer. Er wordt alleen nog gewoond. Het behouden van de bedrijfsbestemming is dan ook niet meer wenselijk. Wel kent deze locatie meerdere bedrijfsgebouwen. Deze zijn gelegen aan de Gorenweg, achter het hoofdgebouw.

Naast de wens om de bedrijfsbestemming van het perceel af te halen, leent de voormalige bedrijfsbebouwing zich goed voor een extra woonbestemming. Deze bebouwing is qua vormgeving eenvoudig aan te passen naar een woning. Ook zijn er volgens indiener geen andere (milieu)omgevingsfactoren aanwezig die leiden tot een negatieve afweging.

Reactie

De gemeente begrijpt de uitgebreide zienswijze van indiener. De vraag is of dergelijke initiatieven passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit kader geeft indiener expliciet aan bekend te zijn met de wijze waarop woningbouwinitiatieven / het toevoegen van woningen worden beoordeeld. In dit kader wordt de gemeentelijke reactie in de inspraaknotitie herhaald:

Ter plaatse is vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt altijd sprake geweest van 1 bedrijfsbestemming. Het is niet voor niets dat de onderhavige schuur nog voorziet in een bedrijfsbestemming.

Het is begrijpelijk dat, als de schuur niet meer voor bedrijfsmatige doeleinden wordt gebruikt, de mogelijkheid wordt geïnventariseerd voor herbestemmen. Het toekennen van een woonbestemming is echter binnen het huidige beleid niet mogelijk. Volledigheidshalve wordt in dit kader ook verwezen naar het gemeentelijk afwegingskader zoals verwoord bij indiener A.

- 1. De schuur bevindt zich wel binnen het bestaand stedelijk gebied.*
- 2. De locatie is in de nabijheid van voorzieningen, maar de woning wordt niet gebouwd “voor en door het dorp”. Het gaat immers om een particulier initiatief in plaats van een breed gedragen initiatief wat geen maatschappelijke invulling geeft.*
- 3. Er ontstaat daarnaast ook geen ruimtelijke verbetering. Op het perceel is namelijk geen ontsierde versterking en/of een ongewenste ruimtelijke situatie die tot verbetering leidt door toevoeging van een woning.*

Volledigheidshalve wordt nog aangegeven dat de bouw van een woning vanuit milieuoogpunt consequenties kan hebben voor het aangrenzende bedrijfsp perceel. Immers moet ter plaatse wel sprake zijn / blijven van een goed woon- en leefklimaat.

In aanvulling op vorenstaande wordt ook verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener C.

Ten aanzien van de aangedragen argumenten van indiener wordt niet ontkend dat het perceel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Echter, wordt de aangehaalde kwaliteitsverbetering niet gezien. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd gestaakt. Er is geen sprake van ontsierde versterking en/of een ongewenste ruimtelijke situatie die verbetert door toevoeging van een woning. Het transformeren van (grote) bijgebouw tot woning, wordt derhalve het gemeentelijk (beoogd) beleid niet gezien als een gewenste ontwikkeling. Uit de toelichting blijkt ook niet dat er gebouwd wordt “voor en door het dorp” en dat bijvoorbeeld sprake is van bijzondere woonvormen dan wel een initiatief dat leidt tot een maatschappelijke meerwaarde. Feitelijk voorziet de het beoogde plan in het toevoegen van een particuliere woning.

Nu ter plaatse geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten en de eigenaar expliciet de wens heeft aangegeven om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast. De aanpassing strekt niet tot het toevoegen van een extra woning.

Daarnaast heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen. In het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener G: RooBeek Advies (namens [REDACTED] Tuinbouwstraat 13 en 15 te 2^e Exloërmond), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen

Inhoud

De zienswijze richt zich op het toevoegen van bouwregels voor een vrijstaande woning op het perceel tussen de Tuinbouwstraat 13 en 15 te 2^e Exloërmond. Het perceel voorziet in het ontwerpbestemmingsplan in een enkelbestemming “Wonen” met een bouwvlak.

Het perceel is braakliggend en begroeid met grassen en andere wilde begroeiing en wordt nagenoeg niet onderhouden. Het perceel bevindt zich in een bestaand lint en leent zich goed voor de woningbouwopgave waar heel Nederland voor staat.

De gemeente hanteert de eerder genoemde drietrapsraket. Kort samengevat geeft indiener aan dat langs de Tuinbouwstraat sprake is van lintbebouwing en een extra woning hier ruimtelijk goed op aansluit, het toevoegen van een woning bijdraagt aan het oplossen van het maatschappelijk probleem van het woningtekort, op vergelijkbare locaties ook medewerking is verleend aan woningbouw en de bouw van een woning in schril contrast staat met zonneparken en windmolen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet inderdaad in een woonbestemming met bouwvlak. Dit neemt niet weg dat in de regels expliciet is opgenomen dat uitbreiding van het aantal woningen niet is toegestaan. Ondanks het feit dat deze regel aansluit op zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid, betreft voorliggend bestemmingsplan een actualisatie. In dit kader is afgesproken om de bestaande situatie te handhaven. Omdat de locatie in het geldende bestemmingsplan is voorzien van de bestemming “Woongebied” is hiermee expliciet rekening gehouden. Daarnaast is ook in het geldende bestemmingsplan opgenomen dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen. Daarmee is recht gedaan aan het bestaande planologisch regime.

In tegenstelling tot wat indiener beweerd, heeft de gemeente nooit gezegd geen verdere medewerking te willen verlenen. Indiener heeft destijds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ingediend, waarna de inspraak en het vooroverleg is opgestart. Inhoudelijk is geoordeeld dat er geen ontwerputgangspunten werden benoemd waarmee met dit bouwplan de stedenbouwkundige samenhang binnen het lint zou worden versterkt. Het bestemmingsplan voorzorg ook niet in een goede onderbouwing waarbij op inhoudelijke gronden vanuit ruimtelijke kwaliteit is beargumenteerd waarom de bouw van een woning acceptabel zou zijn. Uitgesproken is dat er sprake moet zijn van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In aanvullende stukken is hier onvoldoende op ingegaan / onderbouwd. Dit was meer een onderbouwing waarom de bouw van een woning op deze locatie geen kwaad zou kunnen. Vanuit de provincie is zelfs nog een suggestie gedaan om in de onderbouwing bijvoorbeeld meer uit te gaan van de ontginningstructuur (sloot/waterloopje). Tot op heden heeft dit niet geresulteerd in een aangepaste goede onderbouwing.

Vervolgens is indiener nog expliciet en uitgebreider ingegaan op de in de inspraaknotitie en in vorenstaande gehanteerde drietrapsraket. Alhoewel de zienswijze van indiener nader is toegelicht blijft de strekking onderbouwing / ruimtelijke insteek gelijk. Dit terwijl het gemeentelijk afwegingskader ten opzichte van het in 2017 ontvangen voorontwerpbestemmingsplan, niet wezenlijk is veranderd. Het argument dat er een grote behoefte is aan woningbouw en het toekennen van een bouwtitel leidt tot het oplossen van een maatschappelijk probleem, wordt niet gezien als een steekhoudend argument. Het is mooi om te lezen dat indiener graag het gesprek wil aangaan. Echter is in 2018 hier al een eerste aanzet toegegaan en is ook al eerder door de gemeente positief gereageerd op een uitnodiging tot een gesprek. Dit heeft tot op heden nog niet geleid tot een onderbouwing waarmee het bouwplan verder is gekomen. Wat maakt deze plek zo bijzonder? Hoe is rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken? Hoe is hier ruimtelijk invulling aan gegeven? Wat is de beoogde doelgroep? En wat is het maatschappelijk belang? Is sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Kortom, allemaal vragen waarop nog geen antwoord is gegeven. De redenering dat burgerparticipatie in het kader van de Omgevingswet steeds belangrijker wordt kan de gemeente volgen. Maar dat dit moet leiden tot het toevoegen van woningen omdat er voldoende draagvlak is, wordt niet ingezien. De overige ruimtelijke vergelijkingen (zonneparken en windmolens) worden ter kennisgeving aangenomen.

Ten aanzien van de vergelijking met de Boermastreek, wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij indiener D.

Daarnaast heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen. In het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting van indiener leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener H: [REDACTED] (Brands Bouwontwikkeling B.V.), Hoofdstraat 37, 9528 PB Buinen

Inhoud

Het pand aan de Hoofdstraat 77 te Valthe is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de aanduiding “karakteristiek”. In het geldende bestemmingsplan “Exloërweg ongenummerd Valthe” uit 2017 is dat niet het geval. Daarnaast is het pand waarop de aanduiding van toepassing is, slecht onderhouden. Het aanpassen van het pand aan de huidige eisen is niet meer reëel. Ook de verdere voortzetting als café / restaurant is niet meer economisch uitvoerbaar. En hoe is de communicatie richting eigenaren rondom het toekennen van deze aanduiding verlopen? In de toelichting wordt verwezen naar de ‘Inventarisatiekaart’ uit 2014. Er is verder geen nadere motivering in het bestemmingsplan opgenomen waaruit blijkt wat de karakteristieke waarde is van het pand, terwijl de aanduiding wel ongewenste beperkingen oplegt. Met name voor de herontwikkeling van deze locatie. Gevraagd wordt deze beperking / aanduiding er af te halen.

Daarnaast wenst indiener de beoogde ontwikkeling als wijzigingsbevoegdheid mee te nemen in voorliggend dorpenplan. Voortzetting van de huidige functie is niet meer rendabel te maken. Het voornemen is om het gebouw te slopen en appartementen te realiseren. Hierover heeft al vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Marktonderzoek wijst uit dat er in Valthe grote behoefte is aan passende huisvesting voor ouderen (55+ huishoudens zonder thuiswonende kinderen). Dit leidt vervolgens tot vrijkomende eengezinswoningen voor jonge gezinnen. Het bijkomend effect in positieve zin is dat dit de leefbaarheid in het dorp ten goede komt. Een energieslurpend pand maakt plaats voor een bijna energieneutraal gebouw.

Reactie

De constatering dat in het voorgaande (postzegel)bestemmingsplan “Exloërweg ongenummerd Valthe” (vastgesteld eind 2017) geen aanduiding “karakteristiek” is opgenomen is juist. De reden van deze aanduiding ligt in de historische context van Valthe. Nu deze historie formeel niet als beleid is vastgesteld, zal de aanduiding “karakteristiek” worden verwijderd.

Wel wil de gemeente indiener bij de verdere uitwerking van de plannen meegeven dat de locatie als historisch belangrijk wordt gezien omdat het iets verteld over de geschiedenis van Valthe. De omgeving van het voormalige spoorwegtracé is van cultuurhistorisch belang. Ook door de provincie wordt dit onderkend en dit zou maatgevend moeten zijn voor ontwikkelingen die in deze omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn er steeds meer wensen om in te zetten op behoud van bestaande panden en te onderzoeken en of deze kunnen worden (her)ontwikkeld.

Het in procedure zijnde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke procedure ter inzage gelegd. De eerste kennisgeving is gepubliceerd op 13 oktober 2020 in het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit. Vanaf 7 oktober 2020 was het plan ook via de gemeentelijke website te bezoeken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 12 november 2020 ter inzage gelegen.

Na verwerking van de ingekomen inspraakreacties is ook het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp is gepubliceerd in het gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad "Week In Week Uit". Deze actieve manier van kennisgeving acht de gemeente voldoende om inwoners te informeren over (meerdere) omvangrijke plangebieden.

Het antwoord op het vooroverleg waarna indiener verwijst betreft het realiseren van 20 appartementen waarbij het bestaande gebouw 'de Schuttershof' wordt gesloopt. De verandering naar de functie wonen door het toevoegen van woningen is door de gemeente als een goed alternatief beoordeeld. Immers moet leegstand voorkomen worden evenals verval van bebouwing op deze prominente plek. Dit neemt niet weg dat de bouw van het beoogde woonprogramma vanuit ruimtelijk oogpunt (relatie in de omgeving, zichtlijnen, schaal en omvang en hoeveelheid aan appartementen) om de nodige aanpassingen vraagt, los van alle overige aangehaald onderwerpen als: water, milieu, riolering, groen, parkeren en overige op de planning staande activiteiten in de directe / aansluitende omgeving.

Kortom: het plan bevindt zich dus nog in het stadium van vooroverleg / schetsmatig en is op dit moment te prematuur om mee te nemen als ontwikkellocatie / wijzigingsbevoegdheid in een te actualiseren bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualisatie. Procedureel worden dan ook alleen de noodzakelijke vergunde situaties opgenomen als ook nieuw vastgesteld beleid. Daarnaast heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen. In het huis-aan-huisblad "Week In Week Uit" van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting van indiener leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener I: [REDACTED] (namens vereniging Dorpsbelangen Buinen), Hoofdstraat 37, 9528 PB Buinen

Inhoud

Indiener is stellig van mening dat er in het dorp Buinen ruimte is voor 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen. Alhoewel de plannen nog niet geheel uitgewerkt zijn is er voldoende redenen om de beoogde woningbouwlocatie, gelegen tussen de Hornsedijk en de Bronnegerstraat, voorzien van een bedrijfs- en deels agrarische bestemming mee te nemen in de actualisatie. Reden hiertoe:

1. Er is al een groot aantal bijeenkomsten geweest, ook met de gemeente;
2. Een bestemmingswijziging zoals nu voorligt kan prima zonder verder uitgewerkt plan worden doorgevoerd;
3. Door de bestemmingswijziging mee te nemen kan het proces voor vergunningverlening worden bespoedigd.

Het is een gemiste kans om de gewenste wijziging niet mee te nemen. Dat sprake is van een actualisatie wordt door indiener niet begrepen. Daarmee wordt het project onnodig vertraagd en is het dorp, en uiteindelijk de gemeenschap, niet gediend.

Reactie

Niet ontkend wordt dat er al veel voorbereidende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Ook de brede behoefte aan woningbouw is de gemeente bekend. Het is niet voor niets dat er met spoed is gewerkt aan het herijken van de woonvisie. In dit kader zijn potentiële uitbreidingslocaties inzichtelijk gemaakt welke mogelijk kunnen leiden tot nadere / concrete invulling met woningbouw. Dit geldt ook voor de onderhavige locatie. Echter, moet hiervoor nog het nodige huiswerk worden gedaan. De praktijk leert ook dat dergelijke processen nog wel jaren kunnen duren en de gemeente ook mede afhankelijk is van de provincie. Dat de actualisatietermijn van 10 jaar is verstreken maakt dit niet anders. Dit is een termijn van orde.

Tot op heden bevinden de plannen zich nog in gespreksfase. De beoogde invulling heeft ook nog niet geleid tot een vooroverleg / schetsmatige weergave waarover formeel een besluit (al dan niet met uitwerkingsregels) is genomen noch is vastgelegd in een beleidskader. Ook is de haalbaarheid nog niet aangetoond.

Procedureel is afgesproken om alleen de noodzakelijke vergunde situaties op te nemen als ook nieuw vastgesteld beleid. Nieuwe ontwikkelingen / uitwerkingsgebieden maken hier geen onderdeel van uit. In het huis-aan-huisblad "Week In Week Uit" van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de verdere toelichting leidt tot een ander standpunt.

Het argument dat het proces voor vergunningverlening hiermee wordt bespoedigd, kan de gemeente deels volgen. Het voordeel van een wijzigingsbevoegdheid / uitwerkingsplicht is, dat het college bevoegd gezag is. Dat scheelt inderdaad tijd. Echter, kunnen ook heel veel te nemen processtappen (vergunningverlening) parallel lopen, waarmee juist weer tijd wordt ingehaald. Daarnaast komt de inwerkingtreding van de Omgevingswet steeds dichterbij. Deze wet gaat uit van eenvoudiger, sneller en beter. Gelet op de nog premature status van de beoogde plannen, kan nu nog niet worden geoordeeld dat voorliggende actualisatie de "plek" is om dergelijke bouwvoornemens mee te nemen.

Duidelijk is wel dat de naderende Omgevingswet de volledige voorbereiding om te komen tot woningbouw niet in de weg staat.

Voorliggende actualisatie is derhalve niet de plek om de beoogde woningbouw mogelijk te maken, maar wordt wel naar aanleiding van het onderzoek naar inbreidingslocaties in de dorpen verder opgepakt door gemeente in samenspraak met het dorp.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener J: RooBeek Advies (namens [REDACTED] tussen Hoofdstraat 31 en 33 te Buinen), Nautilusstraat 7b, 7821 AG Emmen

Inhoud

Indieners wensen een woning te bouwen op het perceel tussen huisnummer 31 en 33 aan de Hoofdstraat te Buinen (BGR01, sectie K, nummer 2294). Het perceel heeft een oppervlakte van 900 m² en is nu in gebruik als een verruigde bossingel. Verder staan er enkele verwaarloosde opstallen. Een agrarische functie is niet meer mogelijk, gelet op de geringe omvang. Het perceel bevindt zich in een bestaand woonlint langs de Hoofdstraat en ligt tussen woonbestemmingen in.

Alhoewel indiener op de hoogte is van de door de gemeente gehanteerde drietrapsraket, wordt hier inhoudelijk nog op ingegaan. Kort samengevat geeft indiener aan dat sprake is van inbreiding voor uitbreiding, de bouw van een woning bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering door het verwijderen van de verwilde begroeiing en opstallen en qua bouw aansluiting gevonden kan worden op de bestaande bebouwing.

Ook wordt het gevoel van sociale veiligheid versterkt en wordt de vraag naar woningbouw beantwoord. Aangezien Buinen niet een grote kern is, wordt altijd nabij voorzieningen gebouwd. Het bouwen voor en door het dorp (maatschappelijk belang) is lastig te vertalen naar een klein perceel. Zeker als hiermee zorgvoorzieningen wordt bedoeld. Daarnaast wordt nog aangehaald dat er ook geen belemmerende omgevingsfactoren aanwezig zijn.

Reactie

De gemeente begrijpt de uitgebreide zienswijze van indiener. De vraag aan de voorkant is en blijft wel of dergelijke initiatieven passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit kader geeft indiener expliciet aan bekend te zijn met de wijze waarop woningbouwinitiatieven / het toevoegen van woningen worden beoordeeld. In dit kader wordt de gemeentelijke reactie in de inspraaknotitie herhaald:

Ten aanzien van het aangehaalde perceel en het gemeentelijk afwegingskader wordt wel het volgende opgemerkt.

Perceel BGR01, sectie K, nummer 2294

- 1. Deze bevindt zich wel binnen het bestaand stedelijk gebied en in de nabijheid van voorzieningen.*
- 2. De woning wordt echter niet gebouwd "voor en door het dorp". Het gaat immers om een particulier initiatief in plaats van een breed gedragen initiatief wat geen maatschappelijke invulling geeft.*
- 3. Er ontstaat tenslotte ook geen ruimtelijke verbetering. Op het perceel is namelijk geen ontsierende versterking en/of ongewenste ruimtelijke situatie die kan verbeteren door toevoeging van een woning.*

In aanvulling op vorenstaande wordt ook verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener C.

Ten aanzien van de aangedragen argumenten van indiener wordt niet ontkent dat het perceel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en daarom kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie. Echter, wordt de aangehaalde kwaliteitsverbetering niet gezien. Enerzijds omdat wildgroei op eenvoudige wijze kan worden voorkomen en de aanwezige bebouwing qua omvang en functie niet van dien aard is dat dit de bouw van een extra woning rechtvaardigt. Er is geen sprake van ontsierende versterking en/of een ongewenste ruimtelijke situatie die verbetert door toevoeging van een woning.

De door indiener aangehaalde vertaling inzake "bouw van en voor het dorp" (maatschappelijke meerwaarde) is in deze wel heel vrij vertaald. Uiteraard zal bij de bouw van één (particuliere) woning een minimale doorstroming ontstaan, maar of dit de opgave wegneemt waar gemeenten landelijk voor staan, wordt niet gezien. Het gemeentelijk beleid is niet gericht op het toevoegen van woningen op onbebouwde (agrarische) percelen. De gemeentelijke woonvisie van Borger-Odoorn is recentelijk geactualiseerd. Ook mogelijke inbreidings- / bouwlocaties zijn hierin meegenomen. Het onderhavige perceel maakt hier geen onderdeel van uit.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie. Afgesproken is om de bestaande situatie te handhaven en niet zondermeer woningen toe te voegen. Daarnaast heeft het college besloten om geen nieuwe ontwikkelingen in voorliggende actualisatie mee te nemen.

In het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw. Niet wordt ingezien dat de zienswijze noch de uitgebreide toelichting van indiener leidt tot een ander standpunt.

Benodigde actie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener K: Zuidema b.v. Omgevingsrecht (namens Jan Pastoor Vastgoed B.V., Zuiderdiep 9 te 2^e Exloërmond), Stapelerveldweg 4, 7957 NE De Wijk

Inhoud

In 2018 heeft al een vooroverleg plaatsgevonden over de bedrijfsbebouwing en het achterliggende onbebouwde perceel. Tegen de afspraken in, heeft indiener eind 2020 moeten constateren dat er een voorontwerp ter inzage lag. Het voorontwerp voorzag namelijk niet in de aanduiding “bedrijf”. Ook naar aanleiding van gesprekken in 2021 is afgesproken dat indiener geïnformeerd zou worden over de voortgang van het bestemmingsplan en alsnog voornoemde aanduiding kan worden meegenomen, mede afhankelijk van de (on)mogelijkheden voor herontwikkeling tot woningbouw. Omdat woningbouw economisch niet haalbaar is, zal het bedrijfsperceel met bebouwing als zodanig in functie blijven. Daarnaast is in 2021 nog een omgevingsvergunning verleend voor een woning in het voorste deel van het bestaande bedrijfspand.

Voorgesteld wordt om de huidige gemengde bestemming uit te breiden met:

- wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- een bedrijf, voor zover genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijf”.

Indiener kan er mee instemmen dat de twee bestaande (vergunde) woningen op het perceel Zuiderdiep buiten de aanduiding “bedrijf” worden gehouden.

Reactie

De gemeente begrijpt de uitgebreide zienswijze van indiener en verontschuldigd zich voor het niet nakomen van de gemaakte afspraken. Met name als het gaat om de correspondentie rondom voorliggende bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig het voorstel van indiener worden aangepast.

Benodigde actie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

Aanduiding "Karakteristiek".

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de kap en dergelijke van gebouwen beschermd, maar niet de vorm van de plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting. In de vigerende bestemmingsplannen is dit wel geregeld / opgenomen. Derhalve wordt voorgesteld om de geldende regel over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Bouwdiepte 15 meter

In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat de maximale bouwdiepte van de woningen maximaal 15 meter bedraagt, dan wel de bestaande bouwdiepte indien deze meer bedraagt.

Voorgesteld wordt om deze regel uit het bestemmingsplan te halen.

Zuiderdiep 72 te 2^e Exloërmond

Bij brief van 17 november 2021 is verzocht om een bestemmingswijziging van bedrijfsmatig naar wonen. Op deze locatie vinden geen bedrijfsmatige handelingen meer plaats. Het huidige gebruik is wonen.

Bij brief van 1 december 2021 (kenmerk: 110624-2021:579008) is verzoeker toegezegd de gevraagde wijziging mee te nemen bij het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zuiderdiep 160 te 2^e Exloërmond

Het voorgestelde bouwvlak is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De huidige bedrijfsvoering en bedrijfsbebouwing sluiten hier niet meer op aan. Het voorstel is dan ook om daar waar vanuit de bedrijfsvoering geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer gewenst is, het bouwvlak te verwijderen en dezelfde hoeveelheid aan vierkante meters aan de achterkant toe te voegen. Dit sluit ook aan op het beleid om niet in de breedte maar juist in de diepte te bouwen. Daarbij opgemerkt dat er niet onbepaald in de diepte kan worden gebouwd. Openheid is ook een te behouden kwaliteit evenals de natuurlijk barrière in de vorm van de ten zuiden gelegen watergang. De impact van bebouwing op het gebied mag niet te groot worden.

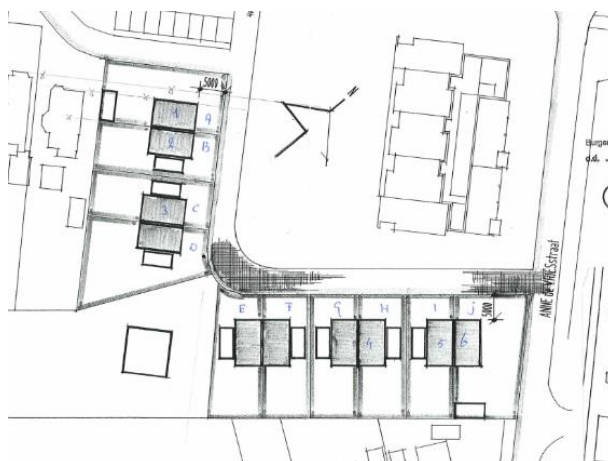


Daarnaast is ter plaatse sprake van 2 bedrijven in 1 bouwvlak. Het voorstel is om beide bedrijven te voorzien van een eigen bouwvlak.

Bouwvergunning Zuiderdiep (voormalig Dubex locatie) te 2^e Exloërmond.

Er ligt een vergunning voor de bouw van 10 woningen (twee-onder-één kap) op de voormalige Dubex locatie te 2^e Exloërmond. Nu bekend als de Harm Jans Stevensstraat. Deze vergunning is nog rechtsgeldig.

De locatie wordt derhalve voorzien van een passend bouwvlak, met uitzondering van de vrijstaande hoeklocatie.



Visserstraat 56 / Hoofdweg 51 te Klijndijk

In 2014 heeft is een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van lichte bedrijvigheid in de voormalige school. Er is sprake van 4 bedrijfsruimten (naast de woning en sportschool).

In het voorliggende bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming "Gemengd". De vergunde bedrijfsactiviteiten zijn strijdig met deze bestemming. Het voorstel is dan ook om de aanduiding 'bedrijf' aan de gemengde bestemming toe te kennen.

Wijzigen definitie bouwvlak

1.32 bouwvlak

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

te wijzigen in:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Hoofdstraat 62 te Valthe

Wijzigen bestemming van bedrijf naar wonen.

Langeveldstraat 21 in Klijndijk

De locatie van het kinderdagverblijf aan de Langeveldstraat 21 in Klijndijk heeft conform het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met de aanduiding school. Omdat is geoordeeld dat een kinderdagverblijf niet vergelijkbaar is met een school is alsnog onderzocht of er met het kinderdagverblijf (26 kinderen) met sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat op de omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de omliggende woningen aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering voor een gemengd gebied wordt voldaan. Daardoor kan worden gesteld dat de ruimtelijke wijziging, bij de omliggende woningen, geen overmatige geluidhinder tot gevolg heeft.

Uit de rekenresultaten blijkt ook dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op zowel de wettelijk gezoneerde Hoofdweg als de Melkweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er zijn, met betrekking tot wegverkeerslawaaï, dan ook geen akoestische belemmeringen geconstateerd. Er hoeft dan ook geen hogere waarde vastgesteld te worden.

Voorgesteld wordt om het bouwvlak aan te passen op de maatvoering van het gebouw en de uitkomsten van het geluidsonderzoek te verwerking in het bestemmingsplan, de regels aan te

scherpen door het aantal kinderen en openingstijden expliciet op te nemen en het onderzoek als bijlage op te nemen.

Herstructurering twee deelgebieden 2^e Exloërmond

1. Het deelgebied West bestaat uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat.
2. Het deelgebied Midden bestaat uit de Middenlaan en een aantal dwarsstraten.

Ad 1.

Voor de locatie Kijlstraat wordt voorgesteld om de beoogde 2 twee onder-één-kap woningen mee te nemen als ambtshalve wijziging.

Voor de locatie Anne de Vriesstraat/Jan Fabriciusstraat geldt een beoogde verplaatsing van een twee een onder-één-kap woning. Nu deze verplaatsing ook van invloed is op de openbare ruimte waaronder het verleggen van een weg, wordt voorgesteld deze verplaatsing niet mee te nemen.

Ad 2.

Voor Zonnedaauwstraat 1 t/m 3 wordt voorgesteld om de toename van één woning te compenseren met de afname van een andere woning in het deelgebied en dit als ambtshalve wijziging mee te nemen.

In aanvulling op vorenstaande moet wel aandacht zijn voor het volgende. In de beoogde herstructurering worden verschillende woningtypologieën door elkaar gesitueerd, worden bestaande rooilijnen anders en in sommige situaties veranderd. De mogelijkheid is er bovendien dat naast huur- ook koopwoningen worden gebouwd.

Voor het kunnen bewaken van de gehele planopzet als voor een doelmatige inzet van welstand zal voor de gehele ontwikkeling wel een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan hoeft niet per definitie te worden gekoppeld aan een bestemmingsplan, hoeft ook niet mee in de procedure en hoeft ook niet als voorwaarde in de regels te worden opgenomen. Juridisch is het voldoende als in de toelichting wordt vermeld dat de gemeente voornemens is om voor de herstructureringsopgave een beeldkwaliteitsplan te eisen. Dit kan dan te zijner tijd (zelfs nog na vaststelling van het bestemmingsplan) worden opgesteld als onderdeel van de welstandsnota dat ook door de raad wordt vastgesteld.

Slenerweg te Klijndijk

Bouwwlak aan de Slenerweg te Klijndijk staat niet goed op de verbeelding. Het staat nu op de kadastrale percelen 753 en 754, terwijl perceel 754 niet van de huidige eigenaar is. Voorgesteld wordt om de woonbestemming en het daarop gepositioneerde bouwwlak te wijzigen.

Zuiderdiep 247, 9571 BN 2e Exloërmond

Een deel van de huidige gebouwen en een bestaande sleufsilo liggen buiten het bouwwlak. De situering van het bouwwlak sluit niet meer aan op de huidige bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt om het bouwwlak aan te passen op een meer toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Zuiderdiep 121, 2^e Exloërmond

De locatie voorziet de afgelopen 15 jaar in een groothandel en deels detailhandel. Alhoewel de detailhandel nog ondergeschikt is aan de hoofdfunctie is ter plaatse wel sprake van een door de consument toegankelijke winkel. Voorstel is om het gebouw waarin de detailhandel zich bevindt, te voorzien met de aanduiding "detailhandel".

Bijlagen

1. Indiener A

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 november 2021 15:16
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan 2e Exloermond

Goedemiddag [REDACTED]

Ik heb de bijlage goed ontvangen.
Wat mij betreft een duidelijke tekening en uitleg.

Vooralsnog zie ik geen reden om de gewenste situering niet over te nemen.
Wou houden u op de hoogte van het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Afdeling Ontwikkeling en KCC

T [REDACTED] | **I** www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 november 2021 14:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Ontwerpbestemmingsplan 2e Exloermond

Goedemiddag [REDACTED]

Hierbij de ingetekende aanpassingen. Ook ben ik zo vrij geweest aan de 'Exloo- kant' een strook ervan af te halen (het uitbouwteje aan de boerderij is dan de grens), zodat de ruimte naar achteren toe zo groot mogelijk blijft/wordt.

Als er onduidelijkheden of vragen zijn, hoor ik het graag.

Vriendelijke groet, [REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 november 2021 13:36
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan 2e Exloermond

Goedemiddag,

Wij hebben uw mail ontvangen en zojuist telefonisch inhoudelijk besproken.

Afgesproken is dat u nog een kaartje stuurt met het voor u gewenste bouwvlak.

Hopende dat wij op deze wijze aan uw zienswijze tegemoet kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Afdeling Ontwikkeling en KCC

T [REDACTED] | I www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 20 november 2021 11:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 2e Exloermond

Beste [REDACTED]

Hierbij wil ik graag een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan 2e Exloërmond.

Het gaat om de volgende locatie: Zuiderdiep 247, 9571 BN 2e Exloërmond.

Na bestudering van het plan op Ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat een deel van de huidige gebouwen en een bestaande sleufsilos buiten het bouwvlak liggen. Toentertijd is aangegeven dat dit later ingepast zou worden in het nieuw te ontwerpen bestemmingsplan.

Mijn vraag is dan ook: kan het bouwvlak zo aangepast worden dat bestaande elementen binnen het bouwvlak komen te vallen?

Vriendelijke groet, [REDACTED]
[REDACTED]

2. Indiener B

[REDACTED]
Hoofdstraat 35
9528 PB Buinen

Buinen, 18 november 2021

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Borger-odoorn

Via: [REDACTED]
Hoofdstraat 50
7875 AD Exloo

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2^e Ex'mond, Valthe – reactie op nota overleg 04 november 2021

Geacht college, [REDACTED]

Recentelijk heb ik uw schrijven met kenmerk 106272-2021:987034 met bijlage ontvangen.

Ik heb hierop een aantal reacties c.q. vragen, die ik graag schriftelijk beantwoord zou zien.

Refererend aan de bijlage:

Indiener B (ondergetekende)

Kunt u bevestigen dat het bestaande bouwblok ook als zodanig aangemerkt blijft?

Indiener H

Zijn adres wordt foutief vermeld als Hoofdstraat 35: dat moet 37 zijn.

Graag bij een volgend schrijven uitdrukkelijk rectificeren.

Vervolgens wil ik opmerken dat ik blij ben dat de verschillende weide- en bosperceeltjes aan de Hoofdstraat in Buinen, (voorlopig) het dorpskarakter en -kwaliteit niet zullen aantasten door toestaan van bebouwing – waarvoor dank.

Nieuw aspect

Tenslotte zou ik uw reactie willen vragen op een voorstel tot de bouw van een klassieke windmolen op de Noordes in Buinen (of een andere geschikte locatie in de gemeente).



Zoals u weet zijn in de loop der jaren alle molens uit de gemeente verdwenen.

Herintroductie van een klassiek gebouwde windmolen, op een plaats waar de molen niet door (te bouwen) bebouwing wordt gehinderd (= goede molenbiotoop), zou een aanwinst zijn voor een voormalig molenrijke gemeente, alsmede een extra toeristische trekpleister vormen.

Ultiem kunnen dan de plaatselijke bakkerijen met plaatselijk verbouwd en gemalen meel, echte streekproducten aanbieden, ook als in- en aanvulling op het CittaSlow initiatief.

Voorbeeld op afbeelding hiernaast

Graag uw reactie.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Via e-mail aan [REDACTED] en aangetekend aan de gemeente

3. Indiener C

in ontvoerst genomen op
24-11-2021 door [REDACTED]
tijdens gesprek.

ziens wijze

24-11-21

aan de gemeente raad van Borger-Odoorn

Hierbij wil ik [REDACTED] een ziens wijze indienen over
uw concept bestemmingsplan de kernen Beimen kleijndijk
2^e Exloermonden Valtje

ik wilde reageren op uw reactie over het adres Zuiderdiep
424 te 2^e Exloermond

Ik ben hier niet mee eens dat jullie het zien als 1 geheel met
NR 424 en NR 423 en dat ik mijn woning moet zien als het
hoofdgebouw. U zegt dat er eerder is gesplitst dus een NR 424
en NR 423 maar dat heeft nooit bij elkaar gehoord zodat hier
geen sprake is van kadastrale splitsing

ik vraag me af waar u dat op baseerd en heeft [REDACTED] perceel na
die splitsing toen een nummer gekregen want als het 1 was
had het geen nummer er voor

U baseerd de benadering van het bestemmingsplan op een
goede ruimtelijke ordening en dat is woon bestemming toch?
Volgens u dan kun je der toch wonen

zo was dat voor 2000 al sprake van een woongedeelte in pandig
en komt er geen nieuwe woning bij

ook schrijft u dat er van een industrie bestemming in het ver-
leden geen sprake is geweest maar dat word wel aangegeven
als ik Plan vierder in type op internet en de bag viewer

die krijgen toch informatie van de gemeente dat boort site is
raadplegendie notariaten ook of was NR 423 vroeger een
bedrijfs bestemming? ik had in 1994 u eens aangeschreven
toen was NR 423 een bedrijfs woning zek men?

ook ben ik hier niet mee eens waarom dat alleen mag beperkt
vernieuwd en veranderd mag worden waarom is dat??

dat is nooit uitgelegd waarom is dat dan maatwerk

ik had nog een gebouwtje ook vlak naast een woning maar daar
ging men geen wonen van maken dat was agrarisch en verand-
erden men maar zo niet volgens uw gemeente in wonen maar dit is
al wonen

[REDACTED]
Vledderdiep 22

7831 TZ nieuw Weerdinge

4. Indiener D

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 14:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: inspraakreactie

[REDACTED]

Met verbazing heb ik uw brief van 04-11-2021 gelezen. In 2000 is door het college en de gemeenteraad toegezegd, dat er geen bezwaar was voor het verlenen van een bouwvergunning op mijn perceel aan de Tuinbouwstraat. De provincie gaf geen toestemming, omdat de quotum met negen woningen werd overschreden. Er waren meerdere aanvragen voor het bouwen van woningen aan de Tuinbouwstraat. U geeft nu allerlei argumenten aan, dat er niet gebouwd mag worden d.m.v. standaard antwoorden. De gemeente legt de verantwoordelijkheid neer bij de provincie. De gemeente beslist waar gebouwd mag worden. In andere gemeenten is dat ook zo. Gaf de provincie wel toestemming voor het bouwen van een woning aan de Boermastreek. De argumenten die u stelt voor 2e Exloermond, gelden die niet voor de Boermastreek. Ik geloof er niets van.

Een vreemde zaak. Is hier geen sprake van rechtsongelijkheid en willekeur, dat er wel gebouwd mag worden aan de Boermastreek, en niet aan de Tuinbouwstraat. Nogmaals de gemeente moet de schuld niet aan de provincie geven. De gemeente beslist zelf. Ik kan me best voorstellen, dat de mensen het vertrouwen in de politiek en de overheid kwijt raken, door deze standaard antwoorden te geven, en het toegezegde niet nakomen. Deze standaard antwoorden waren die niet van toepassing aan de Boermastreek.

Naar aanleiding van boven genoemde, ga ik er van uit, dat ik alsnog een bouwvergunning krijg voor het bouwen van een woning aan de Tuinbouwstraat. Wilt u deze brief ook aan de gemeenteraad geven.

Hoogachtend

[REDACTED]

Weedingerstraat 153

7815SL Emmen

[REDACTED]

5. Indiener E

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 9 december 2021 08:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: SPOED t.a.v. cluster ontwikkeling/zienswijze

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb uw mail goed ontvangen.

Ten aanzien van uw situatie, neem ik contact op met mijn collega [REDACTED]

Het resultaat hiervan, zullen wij z.s.m. met u delen.

Ik lees overigens dat u veel contact heeft gehad met mijn collega [REDACTED]
[REDACTED] is al enige tijd met pensioen.

Mijn collega [REDACTED] en ik hebben de procedure van het 4 dorpenplan overgenomen.
Dan weet u in ieder geval, wie u als contactpersoon kan benaderen.

Er van uitgaande u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Afdeling Ontwikkeling en KCC

T [REDACTED] | **I** www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 december 2021 13:17
Aan: Gemeente Borger-Odoorn <gemeente@borger-odoorn.nl>
Onderwerp: SPOED t.a.v. cluster ontwikkeling/zienswijze

Goedemiddag,

Naar aanleiding van contact met [REDACTED] graag even contact over het bestemmingsplan "Buinen, klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe. In het concept zijn we niet opgenomen zoals
Afgesproken en willen dit uiteraard graag geregeld zien. [REDACTED] weet hier alles van (betreft slepende zaak
waarbij collectief geheugen is verloren zou zijn gegaan)

Verzoek: Zou U mij deze mail willen bevestigen, liefst nog vandaag.

Zou U met [REDACTED] willen spreken over de kwestie?

Met vriendelijke groet,
Mit freundlichen Grüßen,
Best regards,

[REDACTED]

Houthandel Venema B.V.
Exloerkijl-zuid 16a
9571AA Tweede Exloërmond NL
0599-662389
www.houthandelvenema.nl

**Houthandel
Venema B.V.** 
Exloerkijl Zuid 16a, 9571AA Tweede Exloërmond

6. Indiener F

Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. de gemeenteraad
Afdeling Ruimtelijke ordening
Postbus 3
7875 ZG Exloo

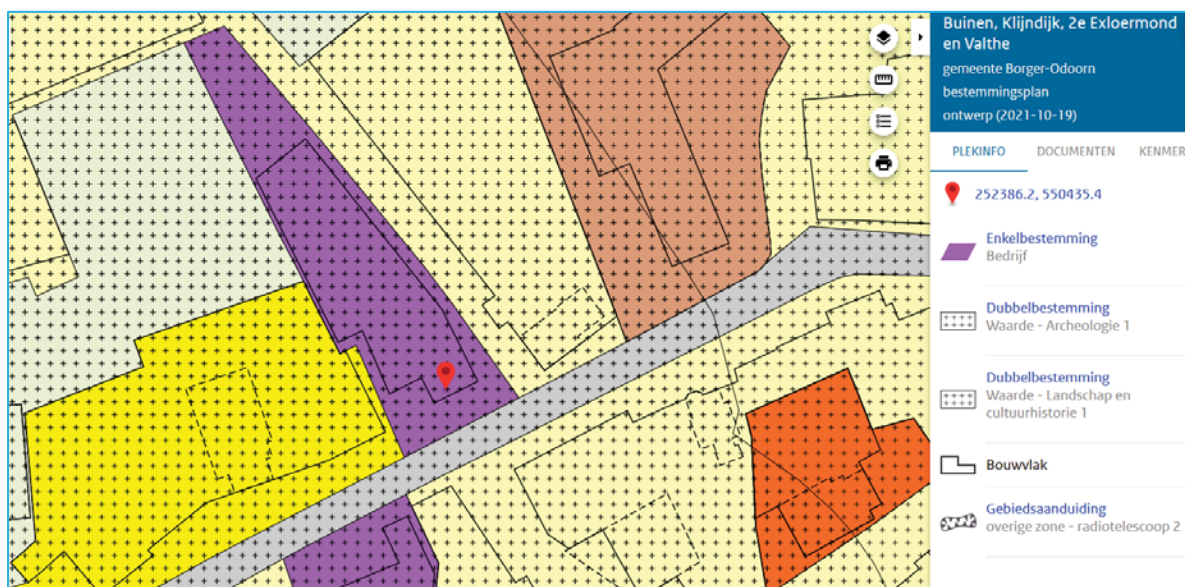
datum : 9 december 2021
ons kenmerk : RB 10.600_C_01
contactpersoon : 
e-mail : 
telefoonnummer: 
bijlage(n) :

onderwerp : Indienen zienswijze tegen Ontwerp-bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe

Geachte Gemeenteraad,

Namens  dienen wij een zienswijze in tegen het Ontwerpbestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. Gedurende deze periode kan een zienswijze worden ingediend.

 bouwbedrijf Vedder is  op het perceel Hoofdstraat 55 te Buinen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich op deze gronden een enkelbestemming Bedrijf. Op de hierna weergegeven figuur is dat zichtbaar gemaakt.



In het verleden was hier Bouwbedrijf Vedder gevestigd. Enkele jaren geleden is Bouwbedrijf Vedder vanuit deze locatie aan de Hoofdstraat 55 te Buinen verdwenen en heeft zich gevestigd aan de

Spoorstraat 6 te Buinen. Vanuit het aspect van een 'goede ruimtelijke ordening' is deze bedrijfsverplaatsing uiteraard te beschouwen als een verbetering.

Ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 55 te Buinen worden sinds deze verplaatsing geen bedrijfsactiviteiten meer ontplooit en wordt er alleen nog [REDACTED] Het behouden van de bedrijfsbestemming is dan ook niet meer wenselijk en een wijziging naar Wonen is de wens die [REDACTED] dan ook heeft. Op deze wijze kan er ook geen bedrijf zich hier meer vestigen.

Bij het bouwbedrijf aan de Hoofdstraat 55 behoorden ook meerdere bedrijfsgebouwen. Deze zijn gelegen langs de Gorenweg, achter het hoofdgebouw aan de Hoofdstraat 55. De bestemming Bedrijf 'loopt' ook mee de Gorenweg in zo blijkt uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Op onderstaande foto zijn deze bedrijfsgebouwen zichtbaar gemaakt vanuit 'streetview'.



Naast de wens om de Bedrijfsbestemming van het perceel af te halen kan worden aangegeven dat het perceel zich ertoe leent om een extra woonbestemming mogelijk te maken in het gebied van de achterste schuur. Op onderstaande foto is deze schuur zichtbaar gemaakt met de naastliggende grond die als tuin kan worden ingericht.



Deze schuur is qua vormgeving eenvoudig aan te passen naar een woning. De naastliggende gronden kunnen dan als tuin worden gebruikt. Voor [REDACTED] is het niet nodig om alle voormalige bedrijfsgebouwen als 'bijgebouwen' te behouden voor [REDACTED] woonbestemming aan de Hoofdstraat 55. Een herinvulling van dit perceel van [REDACTED] naar Wonen waarbij de schuur wordt bestemd naar woning is een zeer nadrukkelijke wens zodat er woonruimte beschikbaar komt voor de lokale behoefte die er volgens [REDACTED] zeer nadrukkelijk is.

Op onderstaande figuur hebben we een mogelijk voorstel gedaan over hoe het bestemmingsplan er dan uit zou kunnen komen te zien, links de situatie vanuit het ontwerpbestemmingsplan en rechts een mogelijk voorstel voor de nieuwe situatie.



Wij zijn op de hoogte van wijze van beoordeling van verzoeken voor de bouw van woningen in de gemeente Borger Odoorn via de zogeheten drietrapsraket en de wijze waarop de gemeente heeft geoordeeld bij de behandeling van de ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan voor Buinen.

Voor het beoordelen van nieuwe (incidentele) woningbouw hanteren wij onder andere een zogeheten drietrapsraket om tot een afweging te komen. De drietrapsraket houdt in dat:

- 1. inbreiding voor uitbreiding gaat en dat invulling moet worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij is het van belang dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt, bijvoorbeeld door een locatie wat (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, of er is sprake van een bijzondere ligging.*
- 2. Ook is het van belang dat de leefbaarheid van een dorp door nieuwe (incidentele) woningbouw wordt versterkt, wordt gebouwd in de nabijheid van voorzieningen en het ten goede komt aan het maatschappelijk belang/ een grote groep inwoners;*
- 3. Er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsslag, het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie die (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, om een herbestemming van leegstand of het voorkomen van verpaupering.*

Hierna gaan wij nader in op de gemeentelijke drietrapsraket voor dit perceel.

1. De locatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens is er sprake van een te bereiken kwaliteitsverbetering door het opofferen van de bedrijfsbestemming. Tevens staat de bebouwing er al en is deze eenvoudig geschikt te maken voor het gebruik als woning. Aangezien [REDACTED] tevens een bouwbedrijf heeft is dit verbouwen voor hem gesneden koek. In onze optiek wordt er volledig aan afweging 1 tegemoet gekomen.
2. De leefbaarheid wordt versterkt door enerzijds het verwijderen van de bedrijfsbestemming maar zekers ook om leegstand van de bebouwing te voorkomen. Buinen is niet te beschouwen als een hele grote kern dus nabij het centrumgebied en voorzieningen zit je altijd al als er wordt ontwikkeld binnen de bebouwde kom van Buinen. Daarnaast is er een grote vraag naar woningen, ook in de gemeente Borger Odoorn en ook in Buinen wil 'eigen bevolking' graag een woning kunnen betrekken in het dorp.
3. De ruimtelijke kwaliteitsslag is al genoemd bij punt 1. Verder is er sprake van een vorm van herbestemming, immers voormalige bebouwing van het bouwbedrijf kan worden getransformeerd naar een woning. Het naastliggende terrein kan als tuin worden gebruikt en ingericht.

Omgevingsfactoren

Hierna volgt nog een uiteenzetting van de omgevingsfactoren van het plan.

Archeologie

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande schuur, er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Bodem

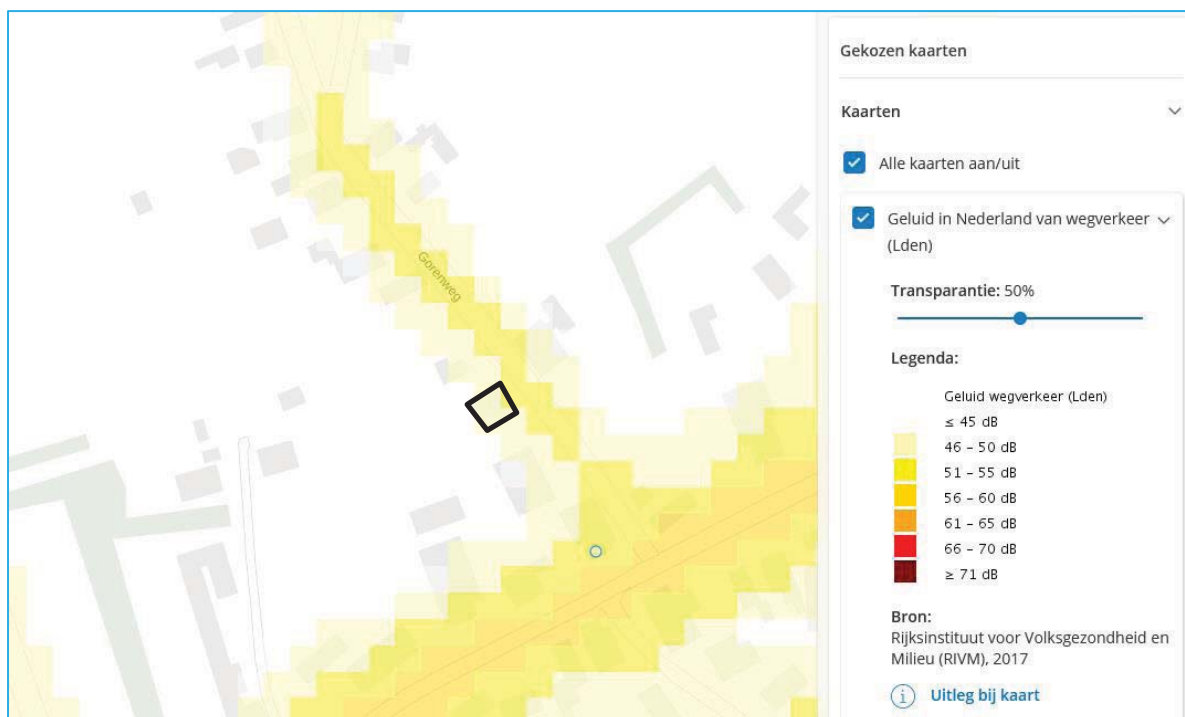
Er zijn geen recente bodemgegevens bekend van het terrein. Indien u als gemeente vooraf een verkennend bodemonderzoek wenst te ontvangen zal [REDACTED] deze uit laten voeren.

Ecologie

Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, er worden geen bomen gekapt en er worden geen sloten/watgangen gedempt. Naar onze mening is er geen ecologisch onderzoek nodig. Indien de gemeente toch van mening is dat het wel moet gebeuren zal alsnog een ecologische quickscan uitgevoerd kunnen worden. Ook is er gezien de omvang van 1 woning (gasloos) geen noodzaak voor het hoeven uitvoeren van een zogeheten Aeries-berekening naar stikstof.

Geluid

Onderstaand hebben we de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving gebruikt om de verwachte geluidsuitstraling als gevolg van wegverkeer te zien ter plaatse van de potentiële woning die nu nog schuur is.



De beoogde geluidsbelasting zal naar verwachting maximaal 50 dB bedragen. Aangezien er bij medewerking een nieuwe woonbestemming komt en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object zijn we bereid een akoestisch onderzoek uit te laten voeren en op basis daarvan uw gemeente een ontheffing hogere grenswaarde vast te stellen.

Luchtkwaliteit

Het project is kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg zodat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.

Milieuhinder

Zoals het lijkt vanuit onze toetsing bevinden zich rondom de woning diverse andere woningen van derden en lijkt er geen sprake te zijn van te verwachten milieuhinder. Voor de omgeving wordt de situatie juist beter met het verwijderen van de bedrijfsbestemming.

Wij zijn van mening dat met ons plan grote winst kan worden geboekt en zien uw reactie op onze zienswijze met tevens feitelijk gezien het verzoek om de bedrijfsbestemming te verwijderen en te vervangen door twee woonbestemmingen dan ook met belangstelling tegemoet.

Wij zijn uiteraard bereid het verzoek nog nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, namens



RooBeek Advies

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl

KvK nr. 52638545
BTW nummer 8505.31.21

7. Indiener G

Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. de gemeenteraad
Afdeling Ruimtelijke ordening
Postbus 3
7875 ZG Exloo

datum : 17 december 2021
ons kenmerk : RB 10.329_C_01
contactpersoon : 
e-mail : 
telefoonnummer: 

onderwerp : Indienen zienswijze tegen Ontwerp-bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe – perceel Tuinbouwstraat tussen 13 en 15 te 2^e Exloërmond

Geachte Gemeenteraad,

Namens  dienen wij een zienswijze in tegen het Ontwerpbestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. Gedurende deze periode kan een zienswijze worden ingediend.

Deze zienswijze richt zich op het perceel gelegen aan de Tuinbouwstraat tussen de nummers 13 en 15 te 2^e Exloërmond, waarvan  is en waarvan graag wenst deze om te zetten in een woonbestemming met bouwmogelijkheid zodat er een vrijstaande woning gebouwd kan worden.

In 2017 waren wij samen met  reeds bezig om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen maar was er volgens uw gemeente geen sprake van 'bestaand stedelijk gebied' en wenste u geen verdere medewerking te verlenen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich op deze gronden een enkelbestemming Wonen met een bouwvlak. Op de hierna weergegeven figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond
 en Valthe
 gemeente Borger-Odoorn
 bestemmingsplan
 ontwerp (2021-10-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERK

 257290, 546857.5

 **Enkelbestemming**
 Wonen

 **Dubbelbestemming**
 Waarde - Archeologie 4

 **Dubbelbestemming**
 Waarde - Landschap en
 cultuurhistorie 3

 **Bouwvlak**

 **Gebiedsaanduiding**
 overige zone - radiotelescoop 2

Dit perceel is braakliggend en begroeid met grassen en andere wilde begroeiing en wordt nagenoeg niet onderhouden. [REDACTED] wil hier zogezegd graag een woning bouwen.



Het perceel bevindt zich in het bestaande woonlint langs de Tuinbouwstraat. Er is momenteel in Nederland, maar ook zekers in de gemeente Borger – Odoorn een nijpend tekort aan woningen. Rondom zijn woningen en woonbestemmingen gelegen. Momenteel kent 2^e Exloërmond geen beschikbare bouw kavels meer. Het is daarom dan ook de nadrukkelijke wens van initiatiefnemer om dit perceel qua bestemming te wijzigen naar een bestemming Wonen met een bouwrecht voor de bouw van 1 woning. Er ligt wel al een bestemming Wonen met bouwvlak op, echter is toegestaan 'het bestaande aantal woningen'. De bouw van een extra vrijstaande woning is dus in strijd met het ontwerp-bestemmingsplan.

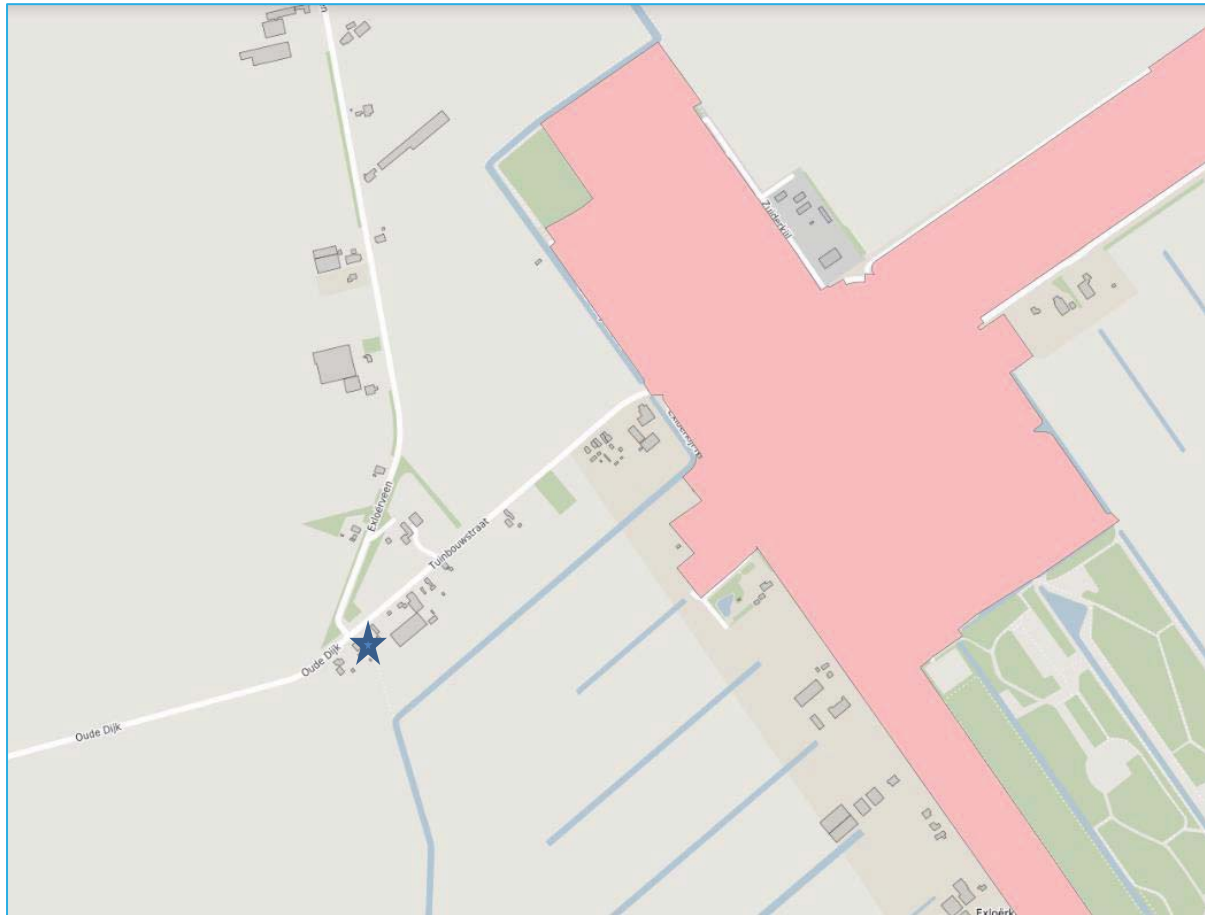
Wij zijn op de hoogte van wijze van beoordeling van verzoeken voor de bouw van woningen in de gemeente Borger Odoorn via de zogeheten drietrapsraket.

Voor het beoordelen van nieuwe (incidentele) woningbouw hanteren wij onder andere een zogeheten drietrapsraket om tot een afweging te komen. De drietrapsraket houdt in dat:

- 1. inbreiding voor uitbreiding gaat en dat invulling moet worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij is het van belang dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt, bijvoorbeeld door een locatie wat (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, of er is sprake van een bijzondere ligging.*
- 2. Ook is het van belang dat de leefbaarheid van een dorp door nieuwe (incidentele) woningbouw wordt versterkt, wordt gebouwd in de nabijheid van voorzieningen en het ten goede komt aan het maatschappelijk belang/ een grote groep inwoners;*
- 3. Er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsslag, het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie die (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, om een herbestemming van leegstand of het voorkomen van verpaupering.*

Hierna gaan wij nader in op de gemeentelijke drietrapsraket voor dit perceel.

1. De locatie bevindt zich niet binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook de kaart op de volgende bladzijde). Wij realiseren ons dat dit aspect een belemmering kan vormen. Echter zijn we van mening dat langs de Tuinbouwstraat zekers sprake is van een lint waaraan zich meerdere woningen bevinden en waar de bouw van een extra woning niet als een rare eend in de bijt wordt beschouwd maar als passend kan worden beschouwd.



2. De leefbaarheid van het dorp wordt juist versterkt door de bouw van een woning hier. Dat betekent extra inwoners. Daarbij zijn wij nog een jong gezin met een kinderwens. Kinderen betekent weer dat de levensvatbaarheid van de scholen beter blijft en ook kan er extra toestroom komen richting sportverenigingen. Dat zou de gemeente Borger Odoorn toch iets waard moeten zijn. Er trekken immers al zoveel eigen inwoners weg naar elders omdat hier geen woningbouw mogelijk is.

Daarnaast is er, zoals bekend, een zeer grote vraag naar woningen, ook in de gemeente Borger Odoorn en ook in 2^e Exloermond wil 'de eigen bevolking' dolgraag een woning kunnen betrekken. Verder heeft uw gemeente het steeds over dat een initiatief ten goede moet komen aan het maatschappelijk belang/ een grote groep inwoners. Daar is dit perceel te klein voor om iets te ontwikkelen als u daarbij bijvoorbeeld doelt op een zorgvoorziening oid. U bent daarin ook niet concreet door aan te geven wat u daarmee bedoeld. Maar volgens ons is er een zeer nijpend tekort aan woningen en door dit perceel positief te willen bestemmen als Wonen met een bouwrecht wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van een maatschappelijk probleem van het woningtekort.

3. Het idee is om hier een in het ter plaatse aanwezige lint passende woning te bouwen. We gaan graag in gesprek met de gemeente om aan te horen wat men hier passend vindt, daar komen we altijd uit.

Verder nog aandacht voor het volgende. Omdat deze locatie niet in het 'bestaand stedelijk gebied' ligt maar ook niet in het bestemmingsplan Buitengebied valt de locatie qua beleid in een grijs gebied. Op een nabijgelegen plek langs de Boermastreek, eveneens niet gelegen in het bestaand bebouwd gebied, gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied maar wel gelegen in een gebied dat qua landschappelijke waarde aanzienlijk meer waarde heeft dan deze plek langs de Tuinbouwstraat kan wel een woning worden gebouwd vanuit een ecologische invalshoek. Waar het ons even om gaat is om te benadrukken dat ook daar een woning kan worden gebouwd die zich voegt in het ter plaatse aanwezige landschap en door een gedegen erfinrichting daar ook als passend kan worden gemaakt. Als die woning er straks staat en men is er aan gewend denkt niemand meer van 'wat was dat vroeger een mooi onbebouwde plek' maar zal men ook denken 'wat is hier een mooie woning gekomen die zich mooi voegt in het landschap'

Dat kan ook op deze plek. Ook op deze plek langs de Tuinbouwstraat kunnen we een situatie maken van woning met bijbehorende erfinrichting die het perceel ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk meer kwaliteit kan meegeven. Daar gaat het toch om ? En de plek is logisch om een woning te bouwen, immers rondom liggen ook woningen. Er is ook geen sprake van een waardevol te behouden doorzicht. Wij denken dat de locatie met een woning erop meer tot de verbeelding spreekt dan de bestaande situatie waarbij het terrein er enigszins verwaarloosd bij ligt.

Wij zijn van mening dat met ons plan kwaliteitswinst kan worden geboekt en er een kleine bijdrage kan worden geleverd in het woningbouwtekort. Er kan ruimte worden geboden voor iemand met binding aan het dorp om hier te gaan bouwen en wonen. Het invoegen van een woonbestemming met bouwrecht past binnen het geldende bestemmingsplan omdat er rondom allemaal al woonbestemmingen aanwezig zijn. Het gebied ligt niet in het bestaand stedelijk gebied, maar ter plaatse kan wel worden gesteld dat er sprake is van een 'woningbouwlint'. Dat allemaal tezamen is toch iets dat u als gemeente zou moeten omarmen en aanmoedigen. Wij willen u dan ook verzoeken om de woonbestemming zonder direct bouwrecht om te zetten in die van een woonbestemming met een direct bouwrecht danwel met een op te nemen 'wijzigingsbevoegdheid'.

De Omgevingswet komt er aan in 2022/2023. Uw gemeente is nu al druk bezig met voorbereidingen. Een belangrijk onderdeel daarbij vormt de burgerparticipatie. In onze ogen is ook een vorm van burgerparticipatie dat de gemeente gaat luisteren naar de wensen van haar inwoners. Als één van die inwoners een perceel grond in eigendom heeft, liggend tussen meerdere bestaande woningen en qua perceelsoppervlakte perfect geschikt voor de bouw van 1 vrijstaande woning. En de direct omwonenden hebben geen bezwaren tegen de bouw ervan dan moeten er toch mogelijkheden zijn ? Dus niet redeneren vanuit een 'nee, tenzij' houding maar redenerend vanuit 'welke kansen liggen hier en doen we het gebied er 'schade' mee als we hier een woning toevoegen. Kijk eens naar de impact van deze woning op deze plek ten opzichte van de ontwikkelingen nabij, te weten

Richting Exloo een zonnepark van 60 hectare en natuurlijk de vele windmolens. Als we het dan hebben over impact en inpassing waar gaat dan deze casus over. En tegenover die grootschalige en economische ontwikkelingen kunnen wij ons niet verzetten omdat het er toch wel komt en dan zou toch, met alle respect voor de vraag die we hebben, de bouw van 1 vrijstaande woning op deze plek toch zondermeer 'niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening' kunnen zijn. Bekijk vanuit dat perspectief eens naar onze vraag en zienswijze.

Wij zijn uiteraard bereid het verzoek nog nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, namens



RooBeek Advies

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl

KvK nr. 52638545
BTW nummer 8505.31.21

8. Indiener H

Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3
7875 ZG Exloo

datum : 10 december 2021
ons kenmerk : [REDACTED]

onderwerp : Indienen zienswijze tegen Ontwerp-bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e
Exloermond en Valthe

Geachte Gemeenteraad,

Middels dit schrijven dienen wij, Brands Bouwontwikkeling BV, een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk. 2^e Exloërmond en Valthe', zoals deze momenteel ter inzage ligt. Onze zienswijze betreft specifiek de woning en bijbehorende opstallen op het perceel Hoofdstraat 77 te Valthe. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Borger – Odoorn, sectie G en nummer 3283. Wij als Brands Bouwontwikkeling BV (verder te noemen Brands) zijn hier op 30 juli 2021 [REDACTED] van geworden.

Onze zienswijze is in de basis tweeledig.

Ten eerste dienen we een zienswijze in tegen het feit dat in het ontwerp-bestemmingsplan de woning/het hoofdgebouw de aanduiding 'karakteristiek' krijgt. Op de weergave op de volgende bladzijde hebben we deze 'aanduiding' inzichtelijk gemaakt. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Exloërweg ongenummerd Valthe' uit 2017 was dat nog niet het geval.



Ten tweede dient Brands een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan daar Brands bezig is met een herontwikkeling op deze locatie. Brands zou graag zien dat deze nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe' meegenomen wordt.

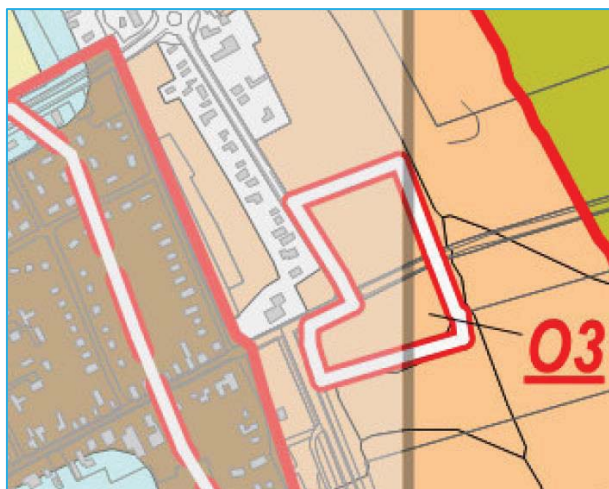
Hierna worden de beide zienswijzen nader toegelicht.

De aanduiding 'karakteristiek'.

Brands heeft het pand wat voorheen dienst deed als 'De Schuttershof' [redacted] om er een herontwikkeling door te voeren. Het pand heeft tot ongeveer 2020 gefunctioneerd als café/restaurant. Sindsdien staat het pand leeg. De vorige eigenaar heeft het pand de afgelopen jaren in de verkoop gehad, zonder succes. Totdat Brands het [redacted] Eén van de redenen dat het pand niet te verkopen was, is de algehele staat van onderhoud van het gebouw. In 1985 (inmiddels alweer 36 jaar geleden) was het gebouw voor de laatste keer verbouwd. Er zijn toen hotelkamers toegevoegd op de verdieping. Sinds die tijd is er geen grootschalig onderhoud meer geweest. Het pand was bouw- en energietechnisch gezien aan het einde van zijn levensduur. Het aanpassen aan de huidige eisen was voor het pand, dat in 1909 !! is gebouwd, niet meer mogelijk terug te verdienen. Ook de verdere voortzetting als café / restaurant was niet meer mogelijk. De jarenlange verkoop heeft dit wel aangetoond. Het exploiteren van slechts 6 hotelkamers in de huidige opstelling is financieel gezien ook niet meer mogelijk.

Op het moment dat Brands het pand [redacted] was Brands nog niet bekend dat de gemeente Borger – Odoorn aan het pand de aanduiding 'karakteristiek' wilde geven. Ook de vorige eigenaar was hiervan niet op de hoogte. De vraag die we dan sowieso al even hebben is of gebouw-eigenaren in kennis zijn of worden gesteld dat de gemeente voornemens is om [redacted] een extra aanduiding te geven en hoe dat is gebeurd in Valthe qua communicatie. Kunt u daar duidelijkheid in verschaffen ?

In de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe' heeft uw gemeente het over een gebruikte 'inventarisatiekaart' uit 2014 daar waar het gaat om de 'karakteristieke' panden. Wij kennen deze kaart niet en zouden uiteraard deze kaart graag ook eens willen zien om te kijken hoe het gebouw daar op staat. Wel hebben we gezien op basis van de 'archeologische beleidskaart', waar ook 'cultuurhistorische objecten' op staan dat het pand Hoofdstraat 77 te Valthe daar niet als zodanig is aangeduid. Deze kaart is vastgesteld in 2011. Maar nogmaals de kaart uit 2014 is ons onbekend. En had dan anders ook niet in het bijgewerkte bestemmingsplan van 2017 het pand al als karakteristiek moeten worden aangeduid.



bijzondere terreinen en gebieden	
	depressies/laagtes, al dan niet gevuld met organisch materiaal
	terrein van archeologische waarde
	terrein van hoge archeologische waarde
	terrein van zeer hoge archeologische waarde
	terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
	bufferzone AMK-terreinen
	gratheuvel kadastrale minuut met bufferzone
	voorde met bufferzone
	verwachtingszone voordien
	Havezate Westdorp
	archeologisch onderzocht terrein
	groeves en terreinen met ontgrondingsvergunning
	cultuurhistorisch object
	(Verkenkend), karterend en waarderend booronderzoek
	Behoud in situ, indien niet mogelijk waarderend onderzoek
	Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraving; vrijstelling bij ingrepen < 100 m² in de historische kernen
	Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven
	Behoud in situ, bij ingrepen vooraf contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
	Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
	Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
	Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
	Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
	Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
	Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht
	Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht
	Historisch bronnenonderzoek, zonodig verkennend en karterend onderzoek

Verder ontbreekt volgens ons een beschrijving of motivatie waarom dit pand als 'karakteristiek' is aangeduid en wat specifiek voor dit pand de 'betekenis' is qua karakteristiek. We hebben alleen gezien dat in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan in de definities het begrip 'karakteristieke gebouwen' als volgt is gedefinieerd:

1.50 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid.

Wij zijn van mening dat als er waarde aan wordt toegekend, deze waarde dan ook beschreven zou moeten worden. Dat is hier niet gedaan.

Het toevoegen van deze aanduiding 'karakteristiek' zorgt er voor dat het gebouw een soortement van beschermde status krijgt. In de bouwregels is dan namelijk bepaald dat "ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag, in afwijking van het bovenstaande, de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, niet worden gewijzigd'. In normale woorden, er mag nagenoeg niets worden gewijzigd aan de buitenkant. En dat voor een pand uit 1909 die bouwtechnisch en energietechnisch gezien geheel afgeschreven is. Historiserend bezig zijn is prima, maar dat moet niet ten kosten gaan dat feitelijk gezien er alleen maar kan komen te staan en blijven staan datgene wat er al in dit geval 112 jaar staat. Daar kan anno 2021 niet meer aan worden vastgehouden en de tijd is er rijp voor om toch 'nieuwe kwaliteit' te realiseren die daarna wellicht weer 50 tot 100 jaar mee kan.

Dan is er ook nog artikel 12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Dit artikel legt beperkingen op aangaande de mogelijkheid voor het slopen. Sloop van het gebouw is wenselijk voor onze herontwikkeling op deze locatie. Met de gemeente hebben we ook al eerste gesprekken gevoerd over onze gewenste herontwikkeling op deze locatie. Het realiseren van nieuwe appartementen op deze locatie geeft de locatie een hogere economische waarde dan het moeten behouden van het huidige pand.

Een pand zonder de bepaling 'karakteristiek' zal bij de gemeente ook sneller medewerking krijgen voor een andere invulling op de locatie. Het is dan mogelijk nieuwbouw te plegen binnen de regels van het bestemmingsplan, als het nieuwe plan maar voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Met de aanduiding 'karakteristiek' is dat niet het geval.

Zoals gezegd levert voor ons [REDACTED] van het gebouw en geredeneerd vanuit onze wens om de locatie te herontwikkelen de aanduiding 'karakteristiek' alleen maar beperkingen op. Wij vragen u dan ook om deze beperking er af te halen. In de voorgaande 112 jaar zat er ook niet een dergelijke beperking op en enkele maanden geleden hadden we geen last gehad van die beperking. Met de wetenschap van nu en dat we deze locatie willen gaan herontwikkelen vragen wij u dan ook de aanduiding 'karakteristiek' er af te halen.

Dan gaan we nog verder met de 2^e grond van onze zienswijze.

Voortzetting van de horeca op deze locatie is niet meer rendabel te maken. Er zouden zeer kostbare aanpassingen aan het gebouw moeten worden doorgevoerd om aan de huidige regelgeving en markteisen te kunnen voldoen. Die forse investeringen zullen niet meer kunnen worden terugverdiend.

Brands heeft daarom deze locatie [REDACTED] om hier een herontwikkeling op uit te kunnen voeren. Voor het plan dat Brands voor ogen heeft zal het huidige gebouw gesloopt moeten gaan worden. De bedoeling is om er appartementen te gaan realiseren. Daarover is al een vooroverlegaanvraag gedaan en heeft de gemeente, middels een schrijven d.d. 10 december, inhoudelijk gereageerd. Dat er een procedure gevoerd moet gaan worden is ons dus helder. Wij willen dan ook graag met uw gemeente in verder overleg om te kijken naar de mogelijkheden voor deze locatie en nu al te kijken naar de mogelijkheden om het bestemmingsplan daartoe te wijzigen.

Even een korte toelichting op de gewenste plannen.

Uit een globaal marktonderzoek blijkt dat er grote behoefte is, in Valthe (maar ook in het omringende gebied), aan passende huisvesting voor een grote groep ouderen, vooral de zogeheten 'empty nesters' (55+ huishoudens zonder thuiswonende kinderen). Het herhuisvesten van een deel van deze groep (in Valthe inmiddels meer dan 50% van de inwoners) is een belangrijke sleutel voor een beter functionerende woningmarkt. Er kunnen dan meerdere grotere eengezinswoningen vrij komen voor jonge huishoudens met kinderen. Dit huishouden laat vervolgens een kleinere eengezinswoning achter voor een jong gezin met een kindwens.

Het bijkomende effect in positieve zin is dat dit de leefbaarheid in het dorp ten goede komt. Voorzieningen als scholen, winkels, sportverenigingen e.d. krijgen daardoor nieuwe impulsen. Ook het aanzicht van het dorp wordt verbeterd door het vervangen van het gedateerde gebouw door een mooi nieuw pand dat goed in het beeld van het dorp past. Dat ook een energie-slurpend pand wordt vervangen door een bijna energieneutraal gebouw past tevens goed in het streven van het plaatselijk belang om het dorp Valthe in 2030 aardgasvrij en energieneutraal te maken.

Wij kunnen ons voorstellen dat u deze nieuwe ontwikkeling wellicht niet meer mee wilt nemen in het vast te stellen bestemmingsplan van Valthe. Wel komen wij graag verder met u in gesprek om dan wel in dit bestemmingsplan het perceel te voorzien van een zogeheten 'wijzigingsbevoegdheid' om onze plannen waar te kunnen maken dan wel dat we hier aan de slag kunnen gaan met een nieuw bestemmingsplan die aan alle voorwaarden zal voldoen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Brands Bouwontwikkeling BV

9. Indiener I

Gemeenteraad Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Per mail vooruit aan griffie@borger-odoorn.nl

cc. [REDACTED]

Buinen, 21 december 2021

Geachte raadsleden,

Op 4 november 2021 hebben wij namens het college van burgemeester en wethouders een beoordeling gekregen van onze inspraakreactie, die wij hebben ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2° Exloërmond en Valthe.

Samengevat kwam onze inspraaknotitie neer op een wijziging in het voorontwerp bestemmingsplan, waarmee de realisatie van ca. 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt zou worden. Hier is grote behoefte aan in het dorp, en draagt heel sterk bij aan de lange termijn leefbaarheid van het dorp.

De reactie zoals ontvangen was “dat de genoemde plannen op dit moment te prematuur zijn om mee te kunnen nemen als ontwikkellocaties in een te actualiseren bestemmingsplan”. Daarnaast worden nog een aantal andere aandachtspunten aangehaald.

Vervolgens wordt geconcludeerd dat de inspraakreactie niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vereniging Dorpsbelangen Buinen kan zich niet vinden in deze conclusie, en derhalve dienen wij hierbij onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in, met de volgende motivatie.

Zienswijze:

Wij zijn stellig van mening dat er in het dorp Buinen ruimte is, en gezien de behoefte ook zou moeten zijn, voor de realisatie van ca. 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen. In de bijlage het eerder ingediende verzoek, waarbij wij ons realiseren dat dit een (nog) niet geheel uitgewerkt plan is. Echter:

- Het afgelopen jaar zijn er een groot aantal bijeenkomsten geweest met verschillende afgevaardigden van de gemeente, en telkens was de conclusie dat er inbreidingslocaties moeten komen in de gemeente, en ook dat Buinen zich kwalificeert als één van de aangewezen dorpen,
- Een bestemmingsplanwijziging zoals door ons verzocht, kan ook prima zonder verder uitgewerkt plan worden doorgevoerd. Wij zijn inmiddels bezig met een verdere planuitwerking, maar het lijkt ons zeer wenselijk om dit met de gemeente samen op te pakken. Hierbij benadrukken wij ook dat het plan ook uitvoerbaar is zonder het kleine aangegeven deel dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “buitengebied”.
- Door de gewenste bestemmingsplanwijziging nu direct mee te nemen, kan het proces voor de realisatie van ca. 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen sterk worden bespoedigd, en kan er invulling worden gegeven aan de vraag naar woningen.

Al met al, denken wij dat het een gemiste kans is om de huidige vernieuwing van het bestemmingsplan door te voeren zonder deze wijziging mee te nemen.

Het argument, want mij telefonisch is toegelicht, dat de gemeente nu eerst voor de her-actualisatie gaat, en dat daar geen ruimte is voor nieuwe wensen, gaat er bij ons niet in. De her-actualisatie is toch al veel later dan de eigenlijk daarvoor geldende termijn (10 jaar), en het zou een gemiste kans zijn om nu niets mee te nemen, en aansluitend voor het plan voor de ca. 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen een nieuwe bestemmingsplanwijzigingsprocedure op te moeten starten. Daarmee wordt het project onnodig vertraagd en is het dorp, en uiteindelijk de gemeenschap, niet gediend.

Wij vertrouwen erop u als raad deze zienswijze niet terzijde legt, en deze voorgenomen plannen alsnog meeneemt in het bestemmingsplan. Mocht er nog nadere toelichting gewenst of vereist zijn, dan zijn wij uiteraard bereid deze te geven.

En in het geval er verdere uitwerking van het plan noodzakelijk is voordat dit kan worden meegenomen, kan ik aanbieden dat wij dit op de kortst mogelijke termijn kunnen realiseren, in samenspraak met de gemeente, zonder dat het finaliseren van het bestemmingsplan grote vertraging oploopt.

Met vriendelijke groet,

Namens Vereniging Dorpsbelangen Buinen,

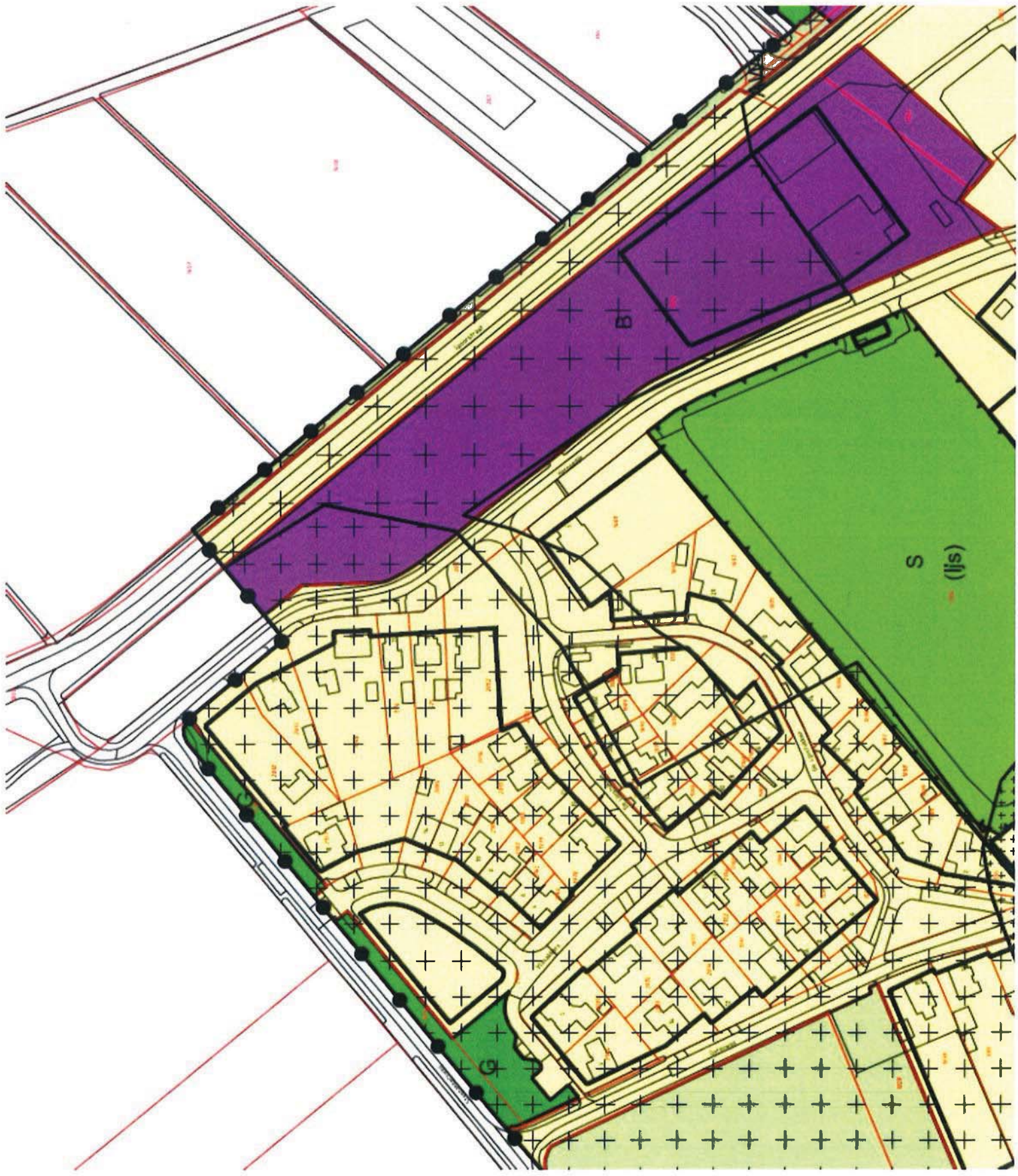
A large black rectangular redaction box covers the signature area. To the left of the box, there is a faint blue ink mark that appears to be a stylized 'B' or a similar symbol.

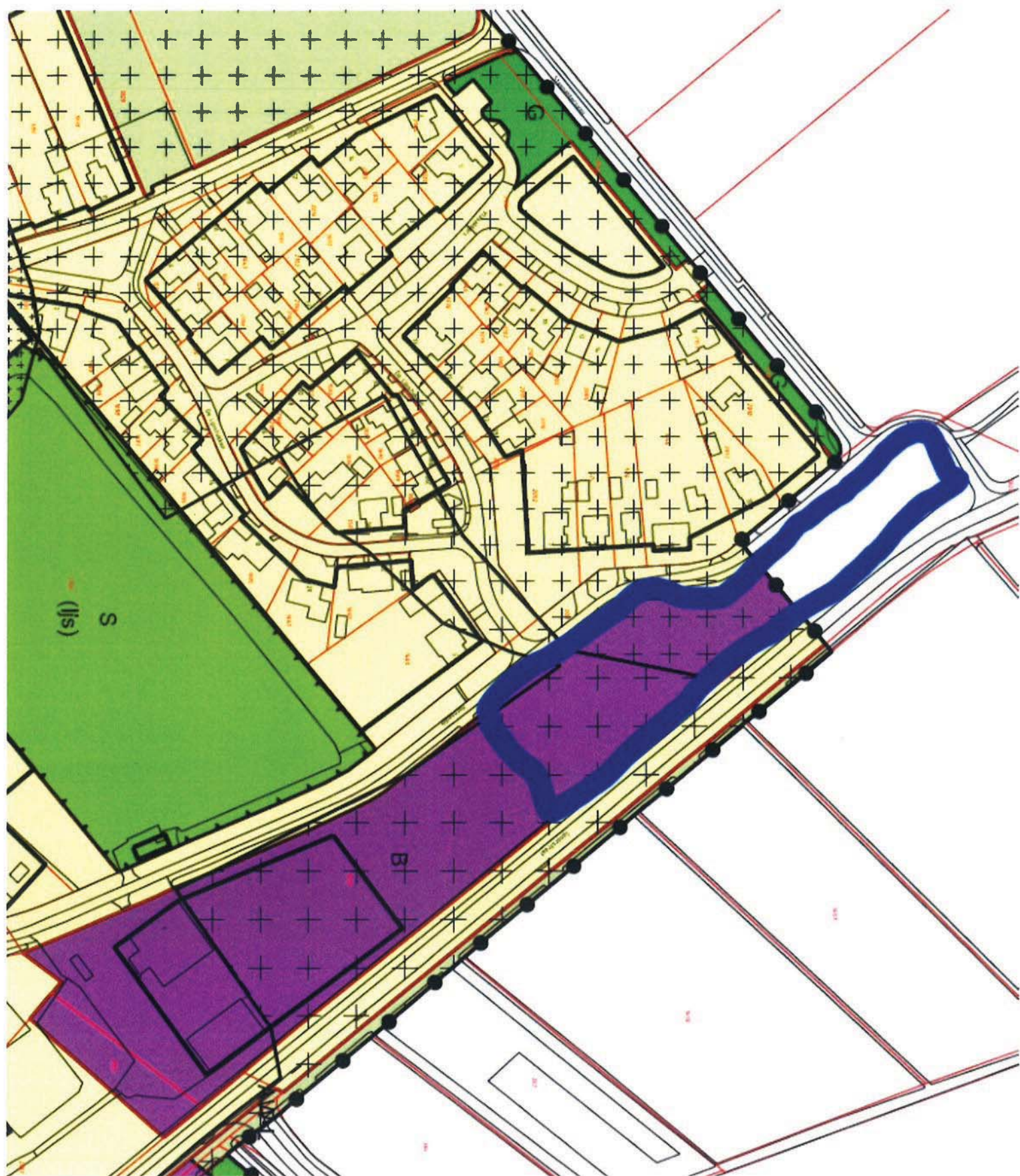
Bijlagen:

- Uitsnede bestemmingsplan
- Voorstel locatie ca. 12 – 15 (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen
- Reactie op zienswijze voorontwerp bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe.

A small, handwritten blue mark, possibly a signature or initials, is located in the bottom right corner of the page.

2





Indiener C: Vereniging Dorpsbelangen Buinen, Hoofdstraat 37, 9528 PB Buinen

Inhoud

Binnen het dorp Buinen is een grote groep jeugd, in de leeftijd 18 tot 30 jaar, die de wens heeft een zelfstandige woonruimte te betrekken. Het gaat om een groep van 10 jongeren die concreet en direct interesse heeft in een starterswoning. De beschikbare woningvoorraad in Buinen is niet toereikend, woningen die te koop staan zijn te duur of buiten het dorp gelegen. Daarnaast worden de meeste woningen gekocht door niet-starters, veelal niet uit Buinen afkomstig.

Overleg- en inspraaknotitie bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe

In dit kader wordt gevraagd om een aanpassing van artikel 19.2.1 lid g, waarbij ruimte ontstaat voor de realisatie van ca. 12 – 15 stuks (duurzame) starters- en levensloopbestendige woningen. In dit kader wordt een gemotiveerde locatie voorgesteld, gelegen tussen de Hornsedijk en de Bronnegerstraat,

Reactie

De genoemde plannen zijn op dit moment te prematuur om mee te kunnen nemen als ontwikkellocaties in een te actualiseren bestemmingsplan. Daarnaast is ook het gemeentelijk beleid niet gericht op de uitleg van nieuwe woningbouwlocaties. Zie hiervoor ook de uitgangspunten / afwegingskader zoals beschreven onder indiener A. Ook ligt een klein deel van het aangegeven perceel in het bestemmingplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van het vierdorpenplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie ook niet binnen de grenzen van het door de provincie bepaald stedelijk gebied is gelegen. Dit is het gebied waarbinnen de provincie open staat voor nader overleg om te komen tot woningbouw.

Wel gaat de gemeente op korte termijn een gemeente breed onderzoek uitvoeren naar mogelijke inbreidingslocaties voor woningbouw. Wellicht biedt dit onderzoek mogelijkheden om ook deze locatie onder de loep te nemen.

Benodigde actie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Indiener J

Gemeente Borger-Odoorn

dd. inktuitg 20 DEC. 2021

Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. de gemeenteraad
Afdeling Ruimtelijke ordening
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Zaaknr.

datum : 20 december 2021
ons kenmerk : RB 10.600 C 01
contactpersoon : 
e-mail : 
telefoonnummer: 
bijlage(n) :

onderwerp : Indienen zienswijze tegen Ontwerp-bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e
Exloermond en Valthe

Geachte Gemeenteraad,

Als indiener F (de volledige gegevens zijn bij u bekend) is tegen het voorontwerp-bestemmingsplan een inspraakreactie ingediend voor de locatie tussen de Hoofdstraat 31 en 33 te Buinen. Indiener F wenst hier een woning te kunnen bouwen. In de door de gemeente Borger Odoorn genoemde 'Overleg- en inspraaknota bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2° Exloërmond en Valthe' is afwijkend gereageerd op de inspraakreactie op basis van de volgende argumenten:

- Deze locatie bevindt zich wel binnen het bestaand stedelijk gebied en in de nabijheid van voorzieningen;
- De woning wordt echter niet gebouwd "voor en door" het dorp. Het gaat immers om een particulier initiatief in plaats van een breed gedragen initiatief wat geen maatschappelijke invulling geeft;
- Er ontstaat tenslotte ook geen ruimtelijke verbetering. Op het perceel is namelijk geen ontsierde versterking en/of ongewenste ruimtelijke situatie die kan verbeteren door toevoeging van een woning.

Naar aanleiding daarvan en de ter inzage legging van het 'Ontwerpbestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe' dient indiener F nu een zienswijze in. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. Gedurende deze periode kan een zienswijze worden ingediend. Deze zienswijze richt zich op het perceel gelegen tussen de Hoofdstraat 31 en 33 te Buinen, waarvan  en waarvan graag wenst deze om te zetten in een woonbestemming zodat er een vrijstaande woning gebouwd kan worden, hetgeen naadloos aansluit op de omringende woonbestemmingen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich op deze gronden een enkelbestemming Agrarisch zonder bouwvlak. Op de hierna weergegeven figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Dit perceel, met een oppervlakte van 900 m², is nu in gebruik als een verruigde bossingel waar verder niets mee gebeurt en die voor het exploitabel gebruiken voor agrarische doeleinden te gering is qua omvang ervan. Verder staan er enkele verwaarloosde opstallen in dit gebied, zie ook de foto's.





Het perceel bevindt zich in het bestaande woonlint langs de Hoofdstraat. Er is momenteel in Nederland, maar ook zekers in de gemeente Borger – Odoorn een nijpend tekort aan woningen. Rondo zijn woningen en woonbestemmingen gelegen. Momenteel kent Buinen geen beschikbare bouwkvavels meer. Het is daarom dan ook de nadrukkelijke wens van initiatiefnemer om dit perceel qua bestemming te wijzigen naar een bestemming Wonen.

Op onderstaande figuur hebben we een mogelijk voorstel gedaan over hoe het bestemmingsplan er dan uit zou kunnen komen te zien, links de situatie vanuit het ontwerpbestemmingsplan en rechts een mogelijk voorstel voor de nieuwe situatie.



Wij zijn op de hoogte van wijze van beoordeling van verzoeken voor de bouw van woningen in de gemeente Borger Odoorn via de zogeheten drietrapsraket en de wijze waarop de gemeente heeft geoordeeld bij de behandeling van de ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan voor Buinen.

Voor het beoordelen van nieuwe (incidentele) woningbouw hanteren wij onder andere een zogeheten drietrapsraket om tot een afweging te komen. De drietrapsraket houdt in dat:

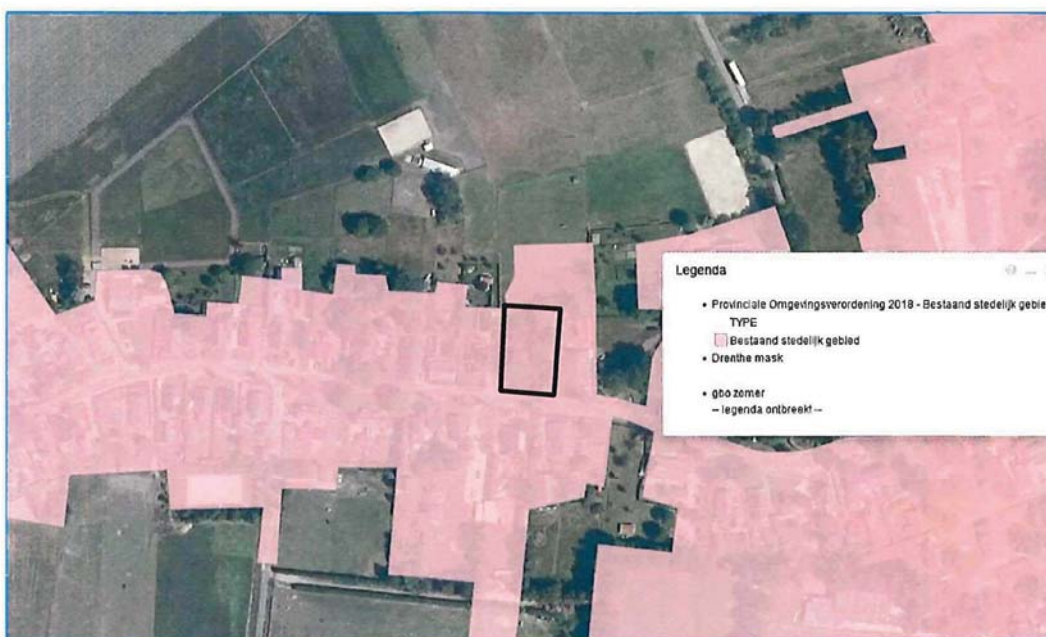
1. inbreiding voor uitbreiding gaat en dat invulling moet worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij is het van belang dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt,

bijvoorbeeld door een locatie wat (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, of er is sprake van een bijzondere ligging.

2. Ook is het van belang dat de leefbaarheid van een dorp door nieuwe (incidentele) woningbouw wordt versterkt, wordt gebouwd in de nabijheid van voorzieningen en het ten goede komt aan het maatschappelijk belang/ een grote groep inwoners;
3. Er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsslag, het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie die (vanuit ruimtelijk oogpunt) in verval is geraakt, om een herbestemming van leegstand of het voorkomen van verpaupering.

Hierna gaan wij nader in op de gemeentelijke drietrapsraket voor dit perceel.

1. De locatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook de kaart op de volgende bladzijde). Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens is er sprake van een te bereiken kwaliteitsverbetering door het verwijderen van de verwilderde begroeiing op het perceel en het verwijderen van enkele verouderde opstallen op het terrein. Er kan dan een woning worden gebouwd die qua kwaliteit aan kan sluiten bij de bestaande karakteristiek langs dit bestaande woonlint. In onze optiek wordt er volledig aan afweging 1 tegemoet gekomen.



2. De leefbaarheid en het gevoel van sociale veiligheid wordt versterkt door enerzijds het verwijderen van de bomen op het perceel maar zekers ook voor de grote groep mensen die op zoek zijn naar woonruimte om zodoende weer iemand blij te kunnen maken. Buinen is niet te beschouwen als een hele grote kern dus nabij het centrumgebied en voorzieningen zit je altijd al als er wordt ontwikkeld binnen de bebouwde kom van Buinen. Daarbij komt ook dat in onze beleving er in het echte centrumgebied van Buinen ook geen ruimte is voor de ontwikkeling van woningbouw. Dus waar zou dat anders plaats moeten vinden.
Daarnaast is er een grote vraag naar woningen, ook in de gemeente Borger Odoorn en ook in Buinen wil 'de eigen bevolking' (starters onder andere) dolgraag een woning kunnen betrekken in

het dorp waar ze altijd al wonen en zo graag mogen wonen. Verder heeft uw gemeente het steeds over dat een initiatief ten goede moet komen aan het maatschappelijk belang/ een grote groep inwoners. Daar is dit perceel te klein voor om iets te ontwikkelen als u daarbij bijvoorbeeld doelt op een zorgvoorziening oid. U bent daarin ook niet concreet door aan te geven wat u daarmee bedoeld. Maar volgens ons is er een zeer nijpend tekort aan woningen en door dit perceel positief te willen bestemmen als Wonen wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van een maatschappelijk probleem van het woningtekort. De eigen jeugd van Buinen krijgt anders geen kansen en moet noodgedwongen elders wonen. Dat is voor het dorp een sociaal – maatschappelijk probleem en een aderlating voor het sociale leven omdat deze eigen jeugd juist actief is in het dorpse leven van Buinen en voor het vele vrijwilligerswerk binnen het dorp.

3. De ruimtelijke kwaliteitsslag is al genoemd bij punt 1, de locatie is in verval door de verwilderde begroeiing.

Omgevingsfactoren

Hierna volgt nog een uiteenzetting van de omgevingsfactoren van het plan.

Archeologie

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een archeologische dubbelbestemming Waarde – 3. Indien u als gemeente medewerking wil verlenen dan is initiatiefnemer bereid om onderzoek naar archeologie uit te laten voeren.

Bodem

Er zijn geen recente bodemgegevens bekend van het terrein. Indien u als gemeente vooraf een verkennend bodemonderzoek wenst te ontvangen zal initiatiefnemer deze uit laten voeren.

Ecologie

Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, er worden wel bomen gekapt. Naar onze mening is er een ecologisch onderzoek nodig. Deze zal worden uitgevoerd als gemeente medewerking wil verlenen aan de wijziging van de bestemming.

Geluid

Onderstaand hebben we de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving gebruikt om de verwachte geluidsuitstraling als gevolg van wegverkeer te zien ter plaatse van de potentiële woning.



De beoogde geluidsbelasting zal naar verwachting maximaal 55 dB bedragen. Aangezien er bij medewerking een nieuwe woonbestemming komt en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object zijn we bereid een akoestisch onderzoek uit te laten voeren en op basis daarvan uw gemeente een ontheffing hogere grenswaarde vast te stellen.

Luchtkwaliteit

Het project is kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg zodat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.

Milieuhinder

Zoals het lijkt vanuit onze toetsing bevinden zich rondom de woning diverse andere woningen van derden en lijkt er geen sprake te zijn van te verwachten milieuhinder. Voor de omgeving wordt de situatie juist beter met het verwijderen van de bedrijfsbestemming.

Wij zijn van mening dat met ons plan grote winst kan worden geboekt en er een kleine bijdrage kan worden geleverd in het woningbouwtekort. Het is algemeen bekend dat er een nijpend woningtekort is in Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Borger Odoorn en ook in Buinen. Er ligt een zeer forse woningbouwopgave.

En in 2007 hebben we in Buinen nog een dorps-omgevingsplan gemaakt waar we ook rond de tafel gesprekken hebben gehad daar bleek ook uit dat er behoefte was aan woningen in Buinen. Maar toen hadden we nog een bestemmingsplan de Vlasakkers maar deze is ook al volgebouwd.

Er kan door dit plan ruimte worden geboden voor iemand met binding aan het dorp om hier te gaan bouwen en wonen. Het invoegen van een woonbestemming past binnen het geldende bestemmingsplan omdat er rondom allemaal al woonbestemmingen aanwezig zijn. Het gebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Dat is toch iets dat u als gemeente zou moeten omarmen en aanmoedigen. Daarbij komt ook dat de jeugd graag wil bouwen. Ook is gebleken vanuit vergaderingen van de vereniging Dorpsbelangen dat er veel behoefte is aan

nieuwbouwwoningen. Het is daarmee een breed gedragen wens om extra woningen toe te kunnen staan in Buinen.

Ook willen we aangeven dat voor dit perceel er qua WOZ waarde al WOZ wordt geheven als zijnde is het terrein een 'bouwterrein'.

Wij willen u dan ook verzoeken om de agrarische bestemming om te zetten in die van een woonbestemming, danwel bij recht dan wel met een op te nemen 'wijzigingsbevoegdheid'.

Wij zijn uiteraard bereid het verzoek/de zienswijze nog nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, namens indiener F,



RooBeek Advies

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl

KvK nr. 52638545
BTW nummer 8505.31.21

11. Indiener K

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Borger Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

info@omgevingsrechtzuidema.nl
www.omgevingsrechtzuidema.nl
Stapelerveldweg 4
7957 NE
De Wijk

De Wijk, 16 december 2021

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe
(vierdorpenplan)', ontwerp en ontwerp 'PlanMER'.

Geachte heer en/of mevrouw,

Uw college heeft 9 november 2021 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe" en het ontwerp "PlanMER" voor de dorpen Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 ter inzage zijn liggen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en/of planMER kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen.

Namens [REDACTED] Jan Pastoor Vastgoed BV, dienen wij hierbij een zienswijze in.

Overleg bedrijfsperceel Zuiderdiep 9

Ten eerste willen wij opmerken dat het ons zeer verbaast dat wij het vervolg van de procedure bestemmingsplanherziening vanuit een verplichte bekendmaking hebben moeten vernemen.

Er is namelijk naar aanleiding van een vooroverlegverzoek van mei 2018 overleg gaande betreffende het perceel Zuiderdiep en dan specifiek over de bedrijfsbebouwing en het achterliggende onbebouwde perceel. Er hebben tot medio 2021 meerdere overleggen plaats gevonden.

Gaande die overleggen hebben wij eind 2020 moeten constateren dat zonder mededeling een voorontwerpbestemmingsplan voor 2e Exloërmond ter inzage lag. Dat voorontwerp voorzag namelijk niet in de aanduiding 'bedrijf' voor dit bedrijfsperceel. Door de behandelaar van het voornoemde (voor)overleg is destijds aangegeven dat hij intern zou aangeven dat dit perceel nader bezien zou moeten worden en dat [REDACTED] meegenomen zou worden in de communicatie omtrent het vervolg van deze bestemmingsplanprocedure.

Vervolgens is op 19 mei 2021 gesproken over de ontwikkeling op het bedrijfsperceel en de tevens beoogde bestemmingsplanherziening. Daarbij is wederom ter sprake gekomen dat dit adres en het informeren van [REDACTED] bekend zou zijn bij de behandelaar van dat bestemmingsplan.

In de terugkoppeling van het voornoemde overleg (mail 2 juli 2021) wordt aangegeven dat voor het bedrijfsperceel in dezen alsnog een aanduiding "bedrijf" kan worden opgenomen door middel van een ambtshalve wijziging. Daarna wordt aangegeven dat dat afhankelijk is van de keuze betreffende de (on)mogelijkheden voor herontwikkeling tot woningbouw.



Het is bij uw gemeentelijke organisatie bekend dat een herontwikkeling voor woningbouw, onder de aangegeven ambtelijke uitgangspunten, economisch niet haalbaar is en daarmee was bekend dat voor [REDACTED] gewenst is dat het bedrijfsperceel met bebouwing als zodanig in functie kan blijven.

Vergunning afwijking functie wonen

Er is tevens uit de aanvraag omgevingsvergunning ingediend 6 april 2021, voor het realiseren van een woning in het voorste deel van het bestaande bedrijfspand Zuiderdiep 9 tweede Exloërmond, af te leiden dat het bedrijfsmatige gebruik van het overige deel van het bedrijfsgebouw alsmede bijbehorende gronden ongewijzigd in stand blijft. Vanwege het verstrijken van de termijn is de gevraagde vergunning van rechtswege ontstaan.

Wijze van bestemmen

Volgens het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming Gemengd, zoals tevens aangeduid voor de gronden Zuiderdiep 9, bestemd voor:

- wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- een bedrijf, voor zover genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

Gezien de huidige feitelijke en planologische situatie is de gemengde bestemming met een aanduiding 'bedrijf' de passende bestemming voor bestaande bedrijfsbebouwing (ca. 1150 m²) en het bijbehorende terrein (ca. 4100 m²).

De voornoemde bedrijvigheid verhoudt zich volgens de regels met een woonfunctie binnen dezelfde bestemming. Dat is tevens als zodanig aangegeven in het nu nog geldende bestemmingsplan. Naar mening van [REDACTED] kan deze wijze van bestemmen in stand blijven waarmee een aanduiding "bedrijf" voor de gronden Zuiderdiep 9 dient te worden aangegeven.

Daarbij merken wij op dat in een mail van 2 juli 2021 vanuit uw gemeentelijke organisatie is bevestigd dat alsnog voorzien kan worden in een aanduiding 'bedrijf'. Een passende bestemming is naar de mening van [REDACTED] zoals in het voornoemde overleg als mede mail aangegeven een gemengde bestemming met de aanduiding 'bedrijf'.

[REDACTED] kan er mee instemmen dat de twee bestaande (vergunde) woningen op het perceel Zuiderdiep buiten de aanduiding "bedrijf" worden gehouden.

Tenslotte

Wij verzoeken u de ontvangst van deze intrekking van het bezwaar schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,
mede namens [REDACTED] Jan Pastoor Vastgoed BV

[REDACTED]
Omgevingsrecht Zuidema

Stapelerveldweg 4
7957 NE De Wijk

