



Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe'

Registratienummer: 44042-2022:387479

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. ;

gezien alle bij het raadsvoorstel (44042-2022:026568) opgenomen bijlagen;

gelet op het feit;

- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, juncto de algemene voorbereidings-procedure ex. Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 11 november 2021 voor de duur van zes werkweken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijke schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door elf belanghebbenden;
- dat in het raadsvoorstel en zoals beschreven in "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe', gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- dat de ingediende zienswijzen gedeeltelijk hebben geleid tot wijzigingen van de regels;
- dat er ook een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd zoals opgenomen in de zienswijzennota;
- dat alle wijzigingen betrekking hebben op de volgende regels:
 - artikel 1.32: definitie gewijzigd; een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
 - artikel 3.1 onder i en h, artikel 3.2.2 onder e, artikel 3.3 onder b, sub 1 en 2, artikel 3.6 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 4.1 onder d, artikel 4.2.1 onder d, artikel 4.6 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 5.1 onder b, artikel 5.2.1 onder c, artikel 5.3 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 10.1 onder d, artikel 10.2.1 onder h, artikel 10.6 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 12.1 onder b, artikel 12.2.1 onder e, artikel 12.4 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 13.1 onder f, artikel 13.2.1 onder e, artikel 13.4 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 20.1 onder f, artikel 20.2.1 onder i, artikel 20.3 onder c, sub 1 en 2, artikel 20.5 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 21.1 onder e, artikel 21.2.1 onder



44042-2022:387479

- g, artikel 21.6 onder c, sub 1 t/m 4, artikel 22.1 onder e, artikel 22.2.1 onder j, artikel 22.5 onder c, sub 1 t/m 4, : deels toegevoegd; de woorden plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting;
- artikel 4.1 onder d: toegevoegd;
 - artikel 4.4 onder a: deels toegevoegd;, met uitzondering van de detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - artikel 10.2.1 onder f: deels toegevoegd; in afwijking van het bepaalde in lid 10,1 onder a bedraagt....
 - artikel 10.2.1 onder g: toegevoegd;
 - artikel 20.2.1 onder d: verwijderd;
 - artikel 21.2.1 onder c: verwijderd;
 - artikel 22.1 onder b: toegevoegd;
 - artikel 22.2.1 onder c: deels toegevoegd; in afwijking van het bepaalde in sub b en het bepaalde in lid 22.1 onder a bedraagt....
 - artikel 22.2.1 onder e en f: toegevoegd;
 - artikel 22.2.1 onder g: toegevoegd;
 - artikel 22.2.2 onder g: toegevoegd;
 - artikel 22.3 onder c: toegevoegd;
 - artikel 22.4: toegevoegd;
- dat er een aanvullende memo met bijlagen d.d. 29 juni 2022 is ontvangen betreffende ambtshalve wijzigingen voor het aanpassen van een aantal goothoogtes en dakhellingen van woningen in het deelgebied Middenlaan (Middenlaan, Boekweitstraat en Zonnedauwstraat) en deelgebied West (Jan Fabriciusstraat en Anne de Vriesstraat) te 2e Exloërmond;
 - het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;
 - dat er geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe' ontvankelijk te verklaren.
2. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe'.
3. Instemmen met de aanvullende memo d.d. 29 juni 2022 betreffende ambtshalve wijzigingen voor het aanpassen van een aantal goothoogtes en dakhellingen van woningen in het deelgebied Middenlaan en deelgebied West te 2e Exloërmond, conform de situatietekeningen die als bijlage zijn toegevoegd.
4. De ingediende zienswijze deels gerond te verklaren.
5. Het bijbehorende PlanMER vast te stellen voor zover van toepassing op de kernen Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond.
6. Het bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestand NL.IMRO.1681.15BP0002-VG01 met bijbehorende stukken, gewijzigd vaststellen.
7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



44042-2022:387479

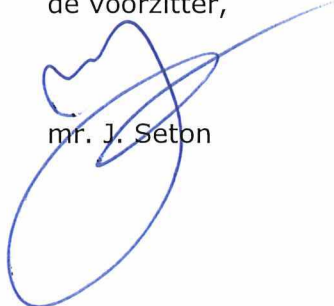
Vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 22-09-2022.

De gemeenteraad van Borger-Odoorn,
de griffier,



H.C. Lankman

de voorzitter,



mr. J. Seton



Leeswijzer

Exloo, 29 juni 2022

Bestemd voor: Gemeenteraad van Borger-Odoorn
Afkomstig van: College van burgemeester en wethouders
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 4 dorpenplan

Inhoud:

Al geruime tijd geleden is het participatietraject ingezet om in de twee deelgebieden in 2e Exloërmond de woningen te herstructureren. Hierbij is sprake van verduurzaming, sloop, herbouw en nieuwbouw. Doel is om de buurt in de toekomst een fijne leefomgeving te laten zijn en –waar aanwezig- de landelijke en cultuurhistorische waarden te behouden. Op stedenbouwkundig niveau is een concreet ontwerp voorgesteld en op woningniveau is een aantal ontwerprichtingen getekend. De plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de bewoners en klankbordgroepen van de twee deelgebieden.

Recentelijk hebben inhoudelijke gesprekken plaatsgevonden met Woonservice over de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in 2e Exloërmond. De laatste tekeningen wijzen uit dat de actualisatie van het bestemmingsplan van de vier dorpen niet volledig aansluit op de beoogde planvorming. Geconcludeerd is dat voor een tweetal gebieden aparte procedures moeten worden opgestart (dit was aan de voorkant al bekend), en dat voor een aantal locaties toch een ambtshalve wijziging nodig is. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om ten aanzien van deze plannen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogde planologische situatie

In het nu gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan, worden de gebieden waar vervangende nieuwbouw plaatsvindt bestemd als “Woongebied”. In deze bestemming is voor hoofdgebouwen de bouwregel opgenomen dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger zijn. De dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 35°.

De nieuwbouwwoningen hebben zoals weergegeven op bijgaande kaarten een beoogde goothoogte van 4 en 6 meter en een dakhelling van minimaal 30°.

Huidige planologische situatie

Volgens de huidige beheersverordening vallen alle locaties eveneens in de bestemming “Woongebied”. Echter, is ten aanzien van de hoofdgebouwen opgenomen dat deze mogen worden gebouwd in een of twee bouwlagen met kap, vrijstaand of tot twee aaneen. Ook is destijds nog geen dakhelling opgenomen.

Bedoeling actualisatie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie / het vastleggen van de bestaande bebouwing en het uniformiseren van regelgeving. Het bestemmingsplan dat onder de nu geldende beheersverordening valt is inmiddels al ouder dan 22 jaar.

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van een andere systematiek en zijn de bouwregels op een andere wijze beschreven.

Theoretisch is voorliggende actualisatie op de juiste wijze uitgevoerd, nu de bestaande goothoogtes (ook goothoogtes hoger dan 3,5 meter) in de bouwregels zijn gerespecteerd. In casu is echter sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de bestaande woningen worden gesloopt.

Juridisch gezien moeten bij volledige sloop van woningen, nieuwe aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan de nieuwe goothoogte, namelijk 3,5 meter en een dakhelling van 35°.

Deze regels staan (zo blijkt nu uit recente tekeningen) de beoogde nieuwbouw van woningen met een hogere goothoogte dan 3,5 meter en een lagere dakhelling van 30° op een groot aantal locaties in de weg. Dit terwijl:

- in de meeste gevallen al sprake is van een bestaande woning die ook al een hogere goot (dan 3.5 m) heeft;
- vanuit stedenbouwkundige oogpunt een hogere goot en lagere dakhelling passend is in het straatbeeld;
- de goothoogte en dakhelling kwalitatief wordt geregeld in een nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Bovendien zijn de ontwerptekeningen met de bewoners en klankbordgroepen besproken en geaccordeerd.

Voorstel wijziging

Om te voorkomen dat voor deze woningbouwplannen aparte planologische procedures moeten worden gevolgd, wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan ook op dit punt ambtshalve te wijzigen door de onderhavige locaties op de verbeelding te voorzien van de aanduiding “Afwijkende goothoogte en dakhelling”, conform bijgaande kaarten. In de regels worden dan de juiste maatvoeringen opgenomen die verwijzen naar voornoemde aanduiding.

Bijlage(n)

Nr.	Titel document / bijlagen	MP nr. 44042-2022	Paginanummer(s)
1	Kaart deelgebied Middenweg		
2	Kaart deelgebied West		

goothoogte gezinswoningen max. 6m.
goothoogte levensloopbestendige woningen max. 4m.
dakhelling min. 30°.



Legenda

-  24x levensloopbestendige woning
-  8x gezinswoning
-  bestaande gezinswoning, te handhaven



Tweede Exloërmond / goothoogte deelgebied West

In opdracht van Woonservice

29.06.2022

HJK architecten

HJK architecten
Laan Corpus Den Hoo 100
9728 JR Groningen

050 3183444
hjk@hjk-architecten.nl
www.hjk-architecten.nl