GEMEENTE ODOORN

bestemmingsplan

Langhieten II

TOELICHTING

juli 1998

INHOUD

bladzijde:

1. INLEIDING

1.1. Algemeen ... 1
1.2. Situering van het plangebied ... 1
1.3. Bestaande planregeling ... 1
1.4. Opdracht/voorbereiding ... 1
1.5. De bij het plan behorende stukken ... 2

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen ... 3
2.2. Bestaande situatie ... 3
2.3. Motivering locatiekeuze ... 3
2.4. Ontwikkeling woningvoorraad/plancapaciteit ... 4
2.5. Archeologie ... 4
2.6. Milieuaspecten ... 5
2.6.1. Algemeen ... 5
2.6.2. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer ... 5
2.6.3. Relatie hinder vanwege agrarische bedrijven versus geprojecteerde woningen ... 6
2.6.4. Bodemonderzoek ... 6
2.7. Bodemgesteldheid ... 6

3. DOELSTELLING - UITGANGSPUNTEN - PROGRAMMA VAN EISEN

3.1. Algemeen ... 8
3.2. Doelstelling ... 8
3.3. Uitgangspunten ... 8
3.4. Programma van eisen ... 9

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen ... 10
4.2. Verkavelingplan ... 10
4.3. Beeldkwaliteit ... 11
4.4. Duurzaam bouwen ... 12
4.4.1. Algemeen ... 12
4.4.2. Duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau ... 12
4.4.3. Nadere uitwerking duurzaam bouwen ... 13
4.5. Juridische plankaart ... 15

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5.1. Algemeen ... 16
5.2. Nadere toelichting op de voorschriften ... 16

I N H O U D (vervolg)

bladzijde:

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 19

7. OVERLEG

7.1. Overleg met de bevolking 20
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85 22

Bijlage 1: Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau

Bijlage 2: Gegevens en uitvoer akoestisch onderzoek (dB(A)-lijnen) Valtherweg, Odoorn

Bijlage 3: Verslag inspraak/informatieavond

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 10.000

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Langhieten II" betreft de planologische regeling van de toekomstige woningbouw in het dorp Odoorn. De wijk Oosterveld is vol. Er zijn geen bouwmogelijkheden meer voorradig.
Het gemeentebestuur is al enige tijd geleden begonnen met onderzoek naar een locatie waar een nieuw uitbreidingsplan ten behoeve van het wonen gerealiseerd kan worden. Mede als gevolg van het provinciaal beleid zijn 2 mogelijke locaties in beeld, te weten aansluitend aan het Oosterveld en aansluitend aan de Langhietskampen. Om de continuïteit van de woningbouw in Odoorn te verzekeren is het noodzakelijk om over te gaan tot de opstelling van een bestemmingsplan waarin deze woningbouw is geregeld. Gekozen is voor de projectie van een woongebied aansluitend aan Langhietskampen. De motivering van deze keuze is in hoofdstuk 2 beschreven.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de woningbouw voor ruim 10 jaar.
Het bestemmingsplan is in z'n totaliteit op een gedetailleerde wijze geregeld en biedt de mogelijkheid circa 88 woningen te realiseren. In het plan is een fasering aangebracht.

1.2. Situering van het plangebied

Het plangebied is aan de noordoostzijde van het dorp Odoorn gelegen, aansluitend aan Langhietskampen. De begrenzing aan de noord- en zuidzijde wordt bepaald door respectievelijk de Valtherweg en de Langhietsweg (zie afbeelding 1).

1.3. Bestaande planregeling

Het plangebied is gelegen binnen het gebied zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied", welk plan in september 1996 door de gemeenteraad is vastgesteld. Genoemd plan is op 5 mei 1997 door het College van de Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd en is nog niet onherroepelijk.
De vigerende bestemming van het onderhavige plangebied betreft "jonge veldontginningen". Op basis van deze bestemming dient het bestemmingsplan te worden herzien, teneinde woningbouw mogelijk te maken.

1.4. Opdracht/voorbereiding

Het gemeentebestuur heeft het stedebouwkundig adviesbureau Witpaard-partners te Zwolle opdracht gegeven om een bestemmingsplan voor het toekomstige woongebied van Odoorn te vervaardigen. Een en ander op basis van een programma van eisen met betrekking tot stedebouwkundige, civieltechnische en groentechnische aspecten.

Het bodemonderzoek en het bodemkundig-hydrologisch onderzoek ten behoeve van het nieuwe woongebied is uitgevoerd door Grontmij Drenthe.

1.5. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Langhieten II" bestaat uit de volgende stukken:
- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. BoO-002);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en te bouwen opstallen weergegeven. De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vereiste regels en bepalingen weer.
Het plan gaat vergezeld van een toelichting waarin aan het plan ten grondslag liggende onderzoeksresultaten, de uitgangspunten en doelstellingen van het stedebouwkundig plan en een beschrijving van de planopzet zijn weergegeven.
De resultaten van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro zijn eveneens in deze toelichting opgenomen. De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid is als aparte bijlage aan het plan toegevoegd.

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 verricht het College van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente een onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. In dit hoofdstuk komen de milieuhygiënische aspecten - welke samenhangen met de ontwikkeling van het plan - aan de orde, vindt een beschrijving van de locatiekeuze plaats en wordt ingegaan op de toename van de woningvoorraad. Voorts zal aandacht besteed worden aan de bodemgesteldheid. In het volgende hoofdstuk komen de doelstelling, uitgangspunten en het programma van eisen, die ten grondslag hebben gelegen aan het stedebouwkundig plan, aan bod.

2.2. Bestaande situatie

Het gebied Langhieten II heeft een oppervlakte van ongeveer 9 hectare en ligt vrijwel geheel in bouwland. Verder komt een tweetal bospercelen voor. Deze bestaan voornamelijk uit eikenhout. Het plangebied helt in oostelijke richting. De gemeten hoogtes liggen tussen NAP +22,84 meter in de uiterste zuidwesthoek en tot NAP +19,94 meter in de uiterste noordoosthoek. De huidige natuurlijke helling ligt ongeveer tussen 0,40 en 0,70 meter per 100 meter.

2.3. Motivering locatiekeuze

In het plangebied Odoorn-Oosterveld heeft de woningbouw in de kern Odoorn de afgelopen jaren plaatsgevonden. Oosterveld is nu vol. In het Streekplan Drenthe, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 juni 1990, is de uitbreidingsrichting voor woondoeleinden in zuidelijke richting - in de richting waar inmiddels het plan Oosterveld is gerealiseerd - aangegeven.
Uitbreiding in westelijke, noordelijke en noordoostelijke richting is op basis van het streekplan uit landschappelijke overwegingen niet mogelijk. Odoorn is grotendeels omgeven door essen en oude veldontginningen. Alleen aan de zuidoostzijde (oostzijde van Langhietskampen, zuidelijk van de Valtherweg) en zuidzijde (zuidelijk van Oosterveld) is sprake van een jong veldontginningslandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door grootschalige landbouwgebieden. Dit betekent dat de uitbreiding van Odoorn in zuidoostelijke en zuidelijke richting gezocht moet worden; aansluitend aan Langhietskampen en/of aan Oosterveld.
Deze keuze wordt nog eens versterkt door de grote waarde die in de Essennotitie van de provincie wordt toegekend aan de gronden die ten noorden, noordoosten en westen van het bestaande dorp zijn gelegen. De mogelijkheden voor uitbreiding van het woningbestand beperken zich derhalve tot 2 locaties, te weten ten zuiden en ten oosten van het dorp. Aangezien uit stedebouwkundig-ruimtelijke overwegingen niet echt een voorkeur kan worden toegekend - omdat het 2 gelijkwaardige locaties betreft - moeten andere, praktische overwegingen de doorslag geven. Eén van de relevante aspecten die van belang is betreft de eigendomssituatie. De gronden aansluitend aan Oosterveld zijn aangekocht door een projectontwikkelaar.
Het gemeentebestuur is van oordeel dat zij zelf een nieuw woongebied moet ontwikkelen. Dan kan voldaan worden aan enkele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de planontwikkeling.

2.4. Ontwikkeling woningvoorraad/plancapaciteit

In de Signaalnota is de woningbehoeftenontwikkeling van de verschillende kernen in landelijke gebieden per gemeente in Drenthe - op basis van het Streekplan Drenthe - voor de komende periode aangegeven.
Voor Odoorn zijn de volgende aantallen – uitbreiding van de woningvoorraad - weergegeven:

- *periode 1995-1999 53 woningen;*
- *periode 2000-2004 38 woningen;*
- *periode 2005-2010 24 woningen.*

Totaal 115 woningen derhalve de genoemde aantallen zijn dus exclusief de vervangende woningbouw.
In de periode 1995-1998 is de woningvoorraad in de kern Odoorn maar met 3 woningen toegenomen zodat de resterende capaciteit voor de jaren 1998 tot 2010 112 woningen bedraagt (exclusief vervangende woningbouw). Het bestemmingsplan "Langhieten II" met een capaciteit van zo'n 88 woningen zou dan circa 7 jaar (t/m 2004) in de woningbehoefte van de kern Odoorn moeten voorzien (53-3+38). Het aantal van 88 woningen in het onderhavige bestemmingsplan is indicatief, want het verkavelingplan moet niet gezien worden als een definitief plan voor uitvoering; immers een iets ruimere verkaveling betekent direct dat de capaciteit zal afnemen.
Verder heeft de Woningstichting Hunsow concrete plannen om 33 seniorenwoningen te gaan bouwen aan de Hoofdstraat. Waarschijnlijk zal nog dit jaar een aanvang met de bouw genomen worden. Dit betekent dat de totale bouwcapaciteit voor de komende jaren in Odoorn op 88 + 33 = 121 woningen wordt gebracht. Wanneer rekening wordt gehouden met enkele woningen als zogenaamde "vervangende woningbouw-niet-ter-plaatse" dan zou de totale capaciteit voldoende moeten zijn om tot en met het jaar 2010 in de woningbehoefte van Odoorn te kunnen voorzien. In het bestemmingsplan zal een fasering opgenomen worden. Daarbij is vastgelegd dat in de eerste periode, tot en met het jaar 2004, 55 woningen kunnen worden gebouwd.

2.5. Archeologie

Voor zover nu bekend zijn in het plangebied zelf tot op heden geen oudheidkundige vondsten gedaan. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek geeft evenwel aan dat er rekening mee moet worden gehouden dat er zich in de bodem nog archeologische overblijfselen bevinden.
De oudste sporen van menselijke activiteit rond Odoorn gaan terug tot zo'n 100.000 jaar geleden, toen de Neanderthaler bij tijd en wijle zijn bivak er zal hebben opgeslagen. De wortels van de esdorpen Odoorn, Exloo en Valthe reiken vermoedelijk tot ver in de prehistorie. Er zijn vondsten gedaan uit alle tijdvakken van de prehistorie, ondermeer in het gebied tussen Odoorn en Valthe. Ze variëren van duizenden door mensenhanden kunstig bewerkte voorwerpen, tot begraafplaatsen (hunebedden spreken het meest tot de verbeelding). In het ruilverkavelinggebied "Odoorn" zijn in het verleden op tenminste elf plaatsen deze monumentale, collectieve grafkelders opgericht. Vijf ervan zijn helemaal verdwenen, terwijl van één nog slechts het heuvellichaam resteert. Uit onderzoek is gebleken dat dit wel eens het oudste hunebed van ons land zou kunnen zijn. Vanaf het moment dat de eerste hunebedbouwers (3400 - 2850 voor Christus, Trechterbekercultuur) er zich vestigden moet het gebied min of meer continue bewoond zijn geweest. De basis voor het landschap rond Odoorn dateert vanaf de 9e eeuw, toen de akkerbouw een belangrijke plaats ging innemen. Het gebied rond Odoorn is een gebied waar de archeologische overblijfselen zich aan of vlak onder het oppervlak bevinden.

Hoewel, zoals hierboven vermeld in het plangebied zelf tot nu toe geen archeologische vondsten zijn gedaan, zal bij de uitvoering van het plan terzake de nodige aandacht aan dit aspect geschonken worden. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal daarom ook het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe ingelicht worden, om waar nodig in adviserende of uitvoerende zin de gemeente op dit punt terzijde te staan.

2.6. Milieuaspecten

2.6.1. Algemeen

Omdat verschillende milieuaspecten, zoals geluidhinder vanwege het wegverkeer, bodemverontreiniging en dergelijke invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de ruimtelijke ordening en in dit geval meer specifiek de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ook hieraan aandacht te besteden. De volgende milieuaspecten zijn bezien:

a. *mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;*
b. *relatie hinder vanwege agrarische bedrijven versus geprojecteerde woningen;*
c. *mogelijke bodemverontreiniging.*

2.6.2. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. In de nu voorliggende situatie is het bestemmen van nieuwe, nog te realiseren geluidgevoelige objecten - hier woningen - aan de orde.
Het geluid vanwege het wegverkeer valt onder de Wet geluidhinder, voor zover het woningen betreft die gelegen zijn binnen geluidzones langs wegen. In beginsel hebben alle wegen van rechtswege een geluidzone waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden. De breedte van deze onderzoekszone is in de wet bepaald (in artikel 74 Wgh) en is afhankelijk van het aantal rijstroken. In de wet is een drietal uitzonderingssituaties aangegeven, wanneer er geen geluidzones langs wegen bestaan en er dan geen geluidonderzoek verplicht is. Deze drie situaties zijn:

a. *die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;*
b. *wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;*
c. *wegen waarvan - op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart - vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.*

De onder a en c genoemde situaties zijn in Odoorn niet aan de orde. De onder b genoemde situatie is wel aan de orde. Het gehele woongebied Langhieten II zal een gebied worden waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur zal gelden. Dat houdt in dat in het woongebied zelf geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Een akoestisch onderzoek is wel noodzakelijk met betrekking tot de Valtherweg vanwege het wegverkeerslawaai op deze weg. Op basis van de huidige intensiteit, snelheid, verdeling van het verkeer en de wegverharding is berekend voor het planjaar 2007, dat bij een waarneemhoogte van 4,50 meter een afstand van 27,50 meter vanuit de as van de Valtherweg nodig is om aan de waarde van 50+3 dB(A) te voldoen. Dit is van toepassing op de Valtherweg waarvoor een maximumsnelheid van 80 km per uur geldt. Bij 50 km per uur zou een afstand van 14,25 meter al voldoende zijn.

De verkaveling van het geprojecteerde woongebied is zodanig opgezet dat de hierboven genoemde afstand van 27,50 meter in acht wordt genomen. In de bestemmingsplanopzet wordt hiermee dan ook rekening gehouden. De bijlage "Gegevens en uitvoer akoestisch onderzoek (dB(A)-lijnen) Valtherweg, Odoorn" is in deze toelichting opgenomen.

2.6.3. Relatie hinder vanwege agrarische bedrijven versus geprojecteerde woningen

In verband met de projectie van woningbouw is nagegaan of er in dit kader belemmeringen bestaan. Derhalve is in en rond het plangebied bezien of er zich agrarische bedrijven bevinden waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Gebleken is dat aan de Dennenweg een akkerbouwbedrijf is gevestigd dat, die naast de landbouwactiviteiten op basis van de bestaande vergunning, eveneens 200 vleesvarkens zou mogen houden. Dit mogelijke veebestand is in de gegevenssituatie maatgevend. Dit houdt in dat een afstand van 120 meter ten opzichte van dit bedrijf in acht genomen moet worden. In de planopzet wordt daar ruimschoots aan voldaan, waardoor geen problemen zijn te verwachten.

2.6.4. Bodemonderzoek

Door Grontmij Drenthe is een verkennend bodemonderzoek (conform NVN 5740) uitgevoerd. Op basis van het huidige gebruik van het plangebied werd geconcludeerd dat er sprake is van een "niet verdachte" situatie.

Tijdens veldonderzoek zijn in de boven- en ondergrond geen kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem. Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn met stoffen waarop is geanalyseerd. Geconcludeerd is dat - gezien de resultaten van het onderzoek - de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese dat het hier een "niet-verdachte" locatie betreft, juist is.
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien behoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan de toekomstige inrichting en bouw van woningen op de onderzoekslocatie. Voor een volledige rapportage kan worden verwezen naar het rapport "Verkennend bodemonderzoek, uitbreidingsplan "Langhieten II", Valtherweg te Odoorn, nr. PN 01/6364-1, Grontmij Drenthe, april 1997.

2.7. Bodemgesteldheid

Grontmij Drenthe heeft in het onderhavige gebied een bodemkundig-hydrologisch onderzoek verricht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn mede bepalend ten aanzien van de keuze met betrekking tot de waterbeheersing in dit toekomstige woongebied. Een vaststaand gegeven is dat gebruik zal worden gemaakt van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het afkoppelen van regenwater nader moet worden onderzocht. Dit maakt het mogelijk het hemelwater integraal te verwerken, waardoor een waterberging binnen het plangebied noodzakelijk is.
Gelet op de uitkomsten van het bodemkundig-hydrologisch onderzoek is vast komen te staan dat sprake is van een zeer lage grondwaterstand (binnen 5 meter is geen grondwater aangetroffen). Een kunstmatige waterberging met een waterdichte bodemafdichting is dan een optie. Eveneens kan bezien worden of afvoer naar de groenvoorzieningen tot de mogelijkheden behoort. Hierbij kan, wanneer niet zorgvuldig wordt omgegaan met een plaatselijk aanwezige keileemlaag, hinderlijke (schijn-)grondwaterstand optreden.

Een nadere afweging is in dit kader noodzakelijk. Voor een volledige rapportage wordt in dit kader verwezen naar het "Bodemkundig-hydrologisch advies Langhieten II te Odoorn", nr. PN01/6364-1, Grontmij Drenthe, april 1997.

3. DOELSTELLING - UITGANGSPUNTEN - PROGRAMMA VAN EISEN

3.1. Algemeen

Zoals in de inleiding al is vermeld kent het voorliggende bestemmingsplan een gedetailleerde planopzet. In verband met de economische toetsing die uitkomst moest geven of de uitvoering van Langhieten II economisch haalbaar is, is voor het totale gebied een verkavelingplan vervaardigd. Daar komt bij dat het ook uit het oogpunt van het bieden van inzicht in de gewenste planopzet een goede zaak is dat het toekomstig ruimtelijk beeld zichtbaar gemaakt wordt.

Op de juridische plankaart is het totale verkavelingplan gedetailleerd weergegeven. In het volgende hoofdstuk zal op de plankaart nader worden ingegaan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de doelstelling, de uitgangspunten en het programma van eisen, die bepalend zijn geweest voor de opstelling van het nu voorliggende plan.

3.2. Doelstelling

Als hoofddoelstelling bij de ontwikkeling van de stedebouwkundige planopzet is geformuleerd dat de gemeente zich bij het ontwikkelen van het uitbreidingsplan Langhieten II het volgende ten doel stelt:

> *Het ontwerpen en ontwikkelen van een woongebied dat een hoogwaardig woon- en leefklimaat garandeert. Niet alleen naar de inzichten van nu, maar ook tot ver in de volgende eeuw. Daarbij zijn kwaliteit en duurzaamheid bepalende factoren.*

De wijk Langhieten II moet de woningmarkt in Odoorn niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin aanvullen. De bewoners moeten niet alleen maar kunnen wonen - hoe belangrijk dit ook is - ze dienen zich ook prettig en thuis te voelen, zowel in de woning als daarbuiten.
Verder dient de wijk ook in alle opzichten goed beheerd te kunnen worden. Het niveau van het woonmilieu en het leefmilieu wordt bepaald door de integratie van verschillende aspecten naar hun kwalitatieve en kwantitatieve begrippen. In de volgende paragrafen wordt aandacht geschonken aan die aspecten die van belang zijn voor het uiteindelijk welslagen van de hoofddoelstelling.

3.3. Uitgangspunten

Uit de hoofddoelstelling blijkt dat het streven naar kwaliteit en duurzaamheid een belangrijk aspect is. Kwaliteit en duurzaamheid zijn elementen die bij alle uitgangspunten bepalend zijn.

De uitgangspunten die bij de ontwikkeling van "Langhieten II" voor ogen staan worden hierna verder uitgewerkt.

- *Het streven naar een harmonieuze inpassing van het nieuwe woongebied in de gegeven (landschappelijke) situatie. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de inpassing en aansluiting op de landschappelijke gegevenheden. Het plan moet zich voegen in, en respect tonen voor het landschap.*
  Daarnaast moet het plan het bestaande woongebied enerzijds respecteren en anderzijds zodanig vormgegeven worden dat een goede overgang wordt bewerkstelligd.
  Ten opzichte van het landschap en de landschappelijke gegevenheden betekent dit dat de zandweg (Tweede Dwarsweg) geheel in de huidige staat gehandhaafd blijft en dat

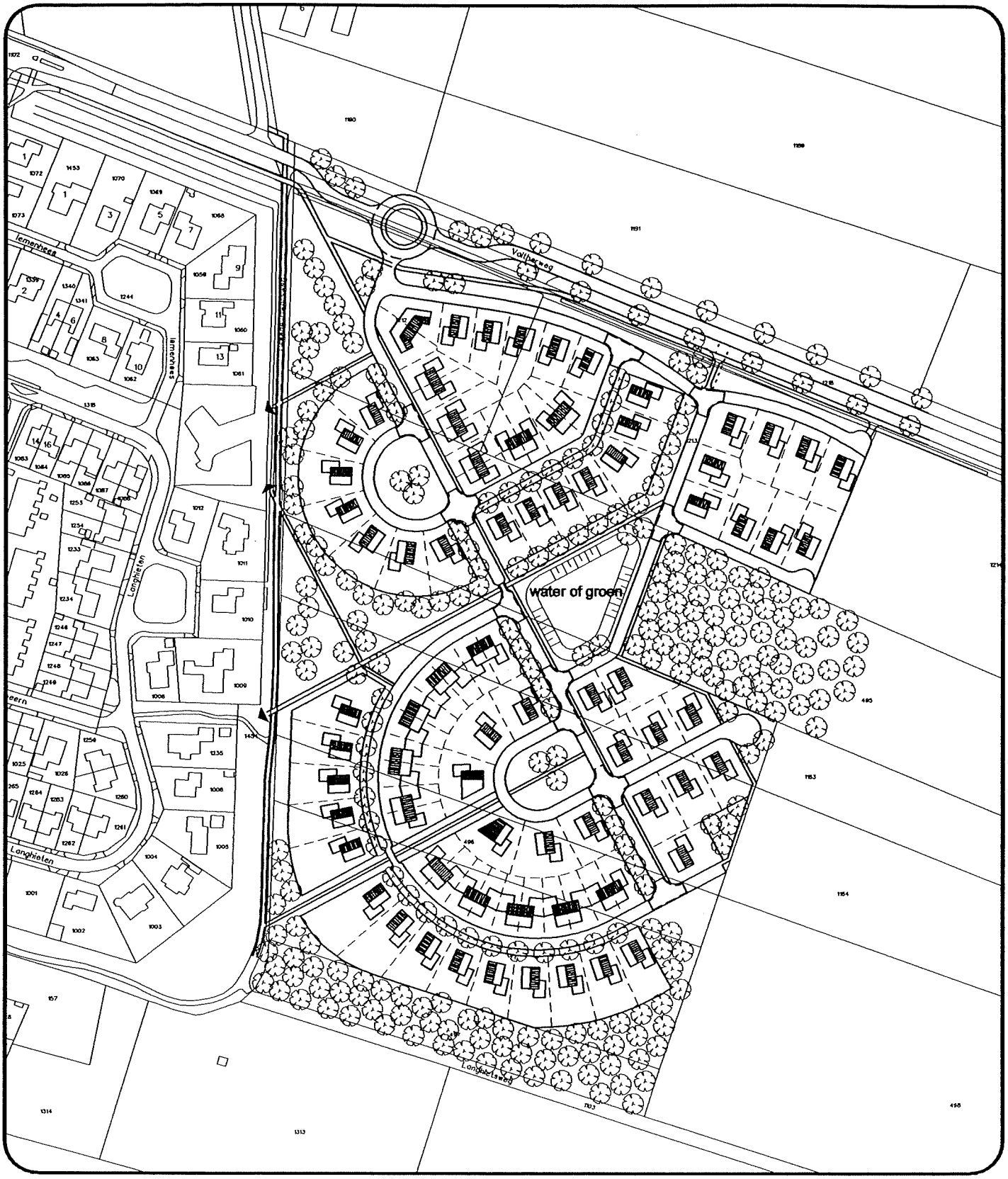
verder ook de bestaande boscomplexjes gehandhaafd worden. De randen van het woongebied en de overgang naar het buitengebied worden zodanig vormgegeven dat voorkomen wordt dat een harde overgang ontstaat. Er is gezocht naar afwisseling in richtingen en in openheid, overgangen, en naar het naar binnen halen van het landschap in het plangebied.
De aansluiting op het bestaande woongebied is gecreëerd door het ontwerpen van goede langzaam verkeersverbindingen vanuit het te ontwikkelen naar het bestaande woongebied. Qua structuur is binnen het te ontwikkelen woongebied gezocht naar eenheid en helderheid.

- *De planontwikkeling zal gericht moeten zijn op duurzaamheid en aandacht voor het milieu. Daarbij is onderscheid te maken in het ontwerp van de woningen en het ontwerp van het stedebouwkundig plan.*
  Met betrekking tot het ontwerp van de woningen (dubbele beglazing, gevelisolatie, waterbesparende toiletten en dergelijke) wordt opgemerkt dat bij de uitvoeringsfase, het duurzaam ontwerpen van bouwplannen, met name door goede en voldoende voorlichting gestimuleerd moet worden. Het stedebouwkundig plan is verder gericht op het creëren van kwaliteit in de woonomgeving. Dit komt de continuïteit en versterking van Odoorn als woonplaats ten goede. Gestreefd moet worden naar een goede prijs-/kwaliteitsverhouding.
  Meer in detail is grote aandacht besteed aan de kwaliteit van de "natuur" (groen/landschap) aan de randen van en binnen het plangebied, het aspect "verkeer en vervoer" voor goede fietsroutes en inrichting als "autoluw-/30 km per uur-gebied".

3.4. Programma van eisen

Door de verschillende gemeentelijke diensten is een "programma van eisen" met betrekking tot stedebouwkundige, civieltechnische en groentechnische aspecten opgesteld ten behoeve van het uitbreidingsplan Odoorn. De civieltechnische en groentechnische aspecten zijn met name van belang bij de uitvoering en gedetailleerde technische uitwerking van het plan en de fase van de besteksgereedmaking.
De stedebouwkundige aspecten worden hierna vermeld:

- *de bosjes in het plangebied moeten worden gehandhaafd;*
- *er moet een goede landschappelijke inpassing plaatsvinden;*
- *de ontsluiting moet zo dicht mogelijk bij de dorpskom liggen;*
- *met het bestaande plan "Langhietskampen" moet een voet-/fietsverbinding kunnen worden aangelegd;*
- *mogelijkheid tot gefaseerde uitvoering;*
- *voor zandpercelen moet een hogere kwaliteitswaarde bij de bouw worden nagestreefd.*



afbeelding 2

VERKLEINING SCHETSONTWERP

schaal 1 : 2500

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het stedebouwkundig plan. In paragraaf 2 zal het verkavelingplan worden beschreven terwijl daarna, in paragraaf 3, het juridisch plan aan bod komt.
Zoals eerder in deze toelichting vermeld, is het plan geheel gedetailleerd van opzet. Voor het gehele plangebied is allereerst een verkavelingplan ontworpen. Deze verkavelingopzet is de basis geweest voor het totale plan en is het resultaat van de in het vorige hoofdstuk beschreven doelstelling en uitgangspunten. De vervaardiging van een verkavelingplan heeft tevens tot doel om te kunnen beschikken over een toegesneden uitwerking en opzet van de financiële haalbaarheid van het plan.

4.2. Verkavelingplan

Bij de eerste aanblik van het verkavelingplan is er een drietal aspecten dat direct opvalt:
- *de ontsluiting van het gehele woongebied vindt voor het gemotoriseerde verkeer plaats vanaf de ontworpen rotonde in de Valtherweg;*
- *de Tweede Dwarsweg vormt, met de aanwezige en nog te creëren groenbermen en aansluitende groenvoorzieningen, een duidelijke fysieke en visuele scheiding tussen het bestaande woongebied en het te ontwikkelen woongebied;*
- *de verkavelingopzet van het woongebied zelf wordt gekenmerkt door een eigen, heldere, overzichtelijke structuur. Het gebied heeft hierdoor een eigen "gezicht" gekregen.*

Vanaf de hoofdontsluiting vindt de benadering en ontsluiting van het woongebied plaats. Deels is dit gebeurd door heldere, cirkelvormige wegen en deels door meer informele, gebogen en rechte wegen, waarbij op enkele plaatsen doodlopende wegen zijn toegepast waaraan slechts enkele woningen zijn gesitueerd.
Omdat uitgangspunt is dat "Langhieten II" een 30 km-gebied is, zal bij de uitvoering op de juiste plaatsen overgegaan moeten worden tot het toepassen van plateaus en versmallingen. Omdat bewust gekozen is voor een 30 km-gebied kan een en ander vanaf het begin worden meegenomen.

In het hart van het plan is een verbinding voor fietsers van het voorliggende plan naar het aangrenzende woongebied geprojecteerd. Tevens is op 3 plaatsen een verbinding met de Valtherweg voorzien. Naast deze fietsverbinding is een stelsel van voetpaden met Langhietskampen voorzien. Deze voetpaden sluiten via de Tweede Dwarsweg aan op de wegen in Langhietskampen. Langs de hoofdtoegangsweg in het plangebied is aan één zijde een voetpad geprojecteerd.
De Tweede Dwarsweg, de zandweg die nu de begrenzing van het huidige woongebied vormt, is in de voorliggende planopzet gehandhaafd. Minimaal is dezelfde afstand van de woningen tot de zandweg als in Langhietskampen is toegepast, aangehouden.
In het plangebied is aansluitend op de zandweg voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen in de vorm van afschermende beplanting dan wel anderszins. Op deze wijze is een heldere, relatief brede visuele en fysieke scheiding tussen het bestaande en het toekomstige woongebied gecreëerd.
De verkaveling van het nu voorliggende plan heeft een eigen heldere, overzichtelijke structuur gekregen. De bestaande woongebieden in Odoorn hebben elk een eigen structuur. De verkaveling is deels rechtlijnig, deels licht gebogen. De dorpse structuur en kleinschaligheid is in de

verkaveling, het groen en de bestrating zichtbaar. Bij het ontwerp van het plan "Langhieten II" is geprobeerd om het gebied een geheel eigen gezicht te geven. Met name de rechte lijnen gevormd door de ontsluitingsweg en de fiets/wandelroute zijn in dit opzicht bepalend. Ook de rondlopende straten dragen hiertoe bij. Verder is ten opzichte van het aanliggende bestaande woongebied een wijziging opgetreden. In "Langhieten II" is gekozen voor het projecteren van woningen parallel aan de Valtherweg, met de voorzijde van de woningen op de weg gericht. Hierdoor wordt bewerkstelligd dat rijdend op de Valtherweg ook eerder duidelijk wordt gemaakt dat men de bebouwing van het dorp Odoorn nadert. Opgemerkt wordt dat deze bebouwing op een zodanige afstand van de Valtherweg is gesitueerd dat er vanuit de eisen, neergelegd in de Wet geluidhinder, akoestisch gezien geen problemen zullen ontstaan. Het plangebied is op circa 700 meter afstand van de busroute gelegen (zie afbeelding 3).

Het plan biedt plaats aan 88 woningen, waarvan 58 vrijstaand en 30 halfvrijstaand. Dit is nu nog een voorlopige capaciteit. Bij de verdere uitwerking kan dit aantal wijzigen, bijvoorbeeld wanneer de marktsituatie dit noodzakelijk maakt. Een groot deel van de geprojecteerde woningen zal, gelet op het dorpse karakter, in één bouwlaag met een maximale goothoogte van 4 meter gerealiseerd worden. Op enkele plaatsen is een goothoogte van 6 meter mogelijk.
Aan de oostrand van het woongebied en aan de zuidrand zijn de bestaande boscomplexjes bij de planopzet gehandhaafd. Het zuidelijk gelegen bosje is daarbij als zuidelijke beplantingsrand meegenomen, het andere bosje is in ontwerp meegenomen en vormt daarbij zelf weer een aanknopingspunt voor de groenstructuur in het woongebied.
Naast het groen in het plangebied dat het landelijke karakter van de dorpsuitbreiding mede benadrukt is in het ontwerp een klein waterpartijtje in het midden van het woongebied opgenomen. Vanuit de waterhuishoudkundige aspecten bezien is "open water" in het gebied niet direct noodzakelijk. Het water is bewust gekozen als ontwerpuitgangspunt. Mits zorgvuldig vormgegeven bij de civieltechnische uitwerking kan water een verrijking van het woonmilieu betekenen. De plaats van de aangegeven waterpartij is echter zodanig dat op enig moment gekozen kan worden om af te zien van dit water. Dan kan het nu voor water aangegeven gebied zonder meer in de planopzet als openbaar groen meegenomen worden. In het plan is alleen groen ("groenvoorzieningen") aangegeven. Binnen deze bestemming is ook het realiseren van water mogelijk.

4.3. Beeldkwaliteit

De gemeente streeft bij het realiseren van de wijk "Langhieten II" naar het realiseren van een hoge "beeldkwaliteit". In de Vierde nota RO wordt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" geïntroduceerd als één van de centrale thema's van de ruimtelijke kwaliteit voor de dagelijkse leefomgeving. In Odoorn zijn in de afgelopen jaren woongebiedjes ontwikkeld met elk op zich verschillende woonmilieus.
Uitgangspunt bij de bouw en inrichting van "Langhieten II" is dan ook het streven naar een hoge visueel-ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt bedoeld dat de wijk zo ontworpen en ingericht wordt dat bewoners en bezoekers de verschijningsvorm van de wijk positief kunnen waarderen. Een aantal specifieke aspecten die bijdragen aan een hogere visueel-ruimtelijke kwaliteit is:

- *Een duidelijke structuur*
  Een heldere en samenhangende ruimtelijke opbouw van een wijk draagt er toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling van het gebied kan vormen. Men vindt er de weg en voelt zich "thuis".

- *Een eigen identiteit*
  Met eigen identiteit wordt hier bedoeld: een herkenbare eigenheid van een gebied (of een object). Het is een kwaliteit als de wijk zich zichtbaar onderscheid van andere gelijksoortige gebieden.
- *Een hoge belevingswaarde*
  De meest voor de hand liggende kwaliteit, als het gaat om visueel-ruimtelijke kwaliteit: ziet de wijk er mooi, aantrekkelijk uit.

Om één en ander goed tot zijn recht te laten komen is van belang dat er een samenhang wordt bewerkstelligd tussen het stedebouwkundig plan, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor het gehele woongebied Langhieten II is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan zal de leidraad voor de vormgeving van de woningen en woonomgeving vormen. In de verkavelingopzet van de gehele wijk is de toekomstige kwaliteit - stedebouwkundig ruimtelijk - al zichtbaar gemaakt.
De verdere "verdieping" van de te realiseren beeldkwaliteit, met name betrekking hebbend op de woningen, is in het beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan zal bij de bouw van de in het plan geprojecteerde woningen gereed zijn.

4.4. Duurzaam bouwen

4.4.1. Algemeen

Duurzaam bouwen is het op dusdanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)problemen ontstaan.

Duurzame stedebouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het duurzame concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen de bouwstenen voor duurzame stedebouw.

4.4.2. Duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG[1]-publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedebouw" is een bruikbare "Checklist" met initiatieven en maatregelen, aanbevelingen genoemd, die mogelijk toegepast kunnen worden binnen een plan.

De toepasbaarheid van de "aanbevelingen" is per plan verschillend; wel is het mogelijk een plan aan de bovenstaande VNG-lijst te toetsen om zodoende inzicht te krijgen in de (on-)mogelijkheden van duurzaam bouwen. Bij het toetsen van een specifiek plan aan de VNG-lijst is de toepasbaarheid van de aanbevelingen onder te verdelen in 4 categorieën, namelijk:

[1] Vereniging Nederlandse Gemeenten.

a. *niet van toepassing;*
b. *niet toegepast;*
c. *aandachtspunt;*
d. *toegepast.*

Ad a. Niet van toepassing

Gezien de aard en omvang van het plan, dan wel door het gebrek aan, of aanwezigheid van de benodigde bouwstenen is de genoemde aanbeveling niet relevant binnen het onderhavige plan.

Ad b. Niet toegepast

Na overweging is gebleken dat de genoemde aanbeveling in de praktijk niet realiseerbaar is binnen het onderhavige plan.

Ad c. Aandachtspunt

De genoemde aanbeveling is pas relevant in een later stadium van de planontwikkeling en toepassing van deze aanbeveling binnen het onderhavige plan zal op dat moment worden overwogen.

Ad d. Toegepast

De genoemde aanbeveling is, voor zover dit mogelijk is, binnen het onderhavige plan toegepast.

Het onderhavige plan is getoetst aan de VNG-lijst. Hierdoor ontstaat inzicht aan welke aspecten van duurzaam bouwen nadere aandacht kan worden besteed. Daarbij moet worden opgemerkt dat er binnen het onderhavige plan niet aan voorbij gegaan kan worden dat het hier gaat om in het algemeen individuele bouwinitiatieven, waarbij het minder eenvoudig is om bij de feitelijke bouwactiviteit het maximale rendement ten aanzien van duurzaam bouwen te realiseren.

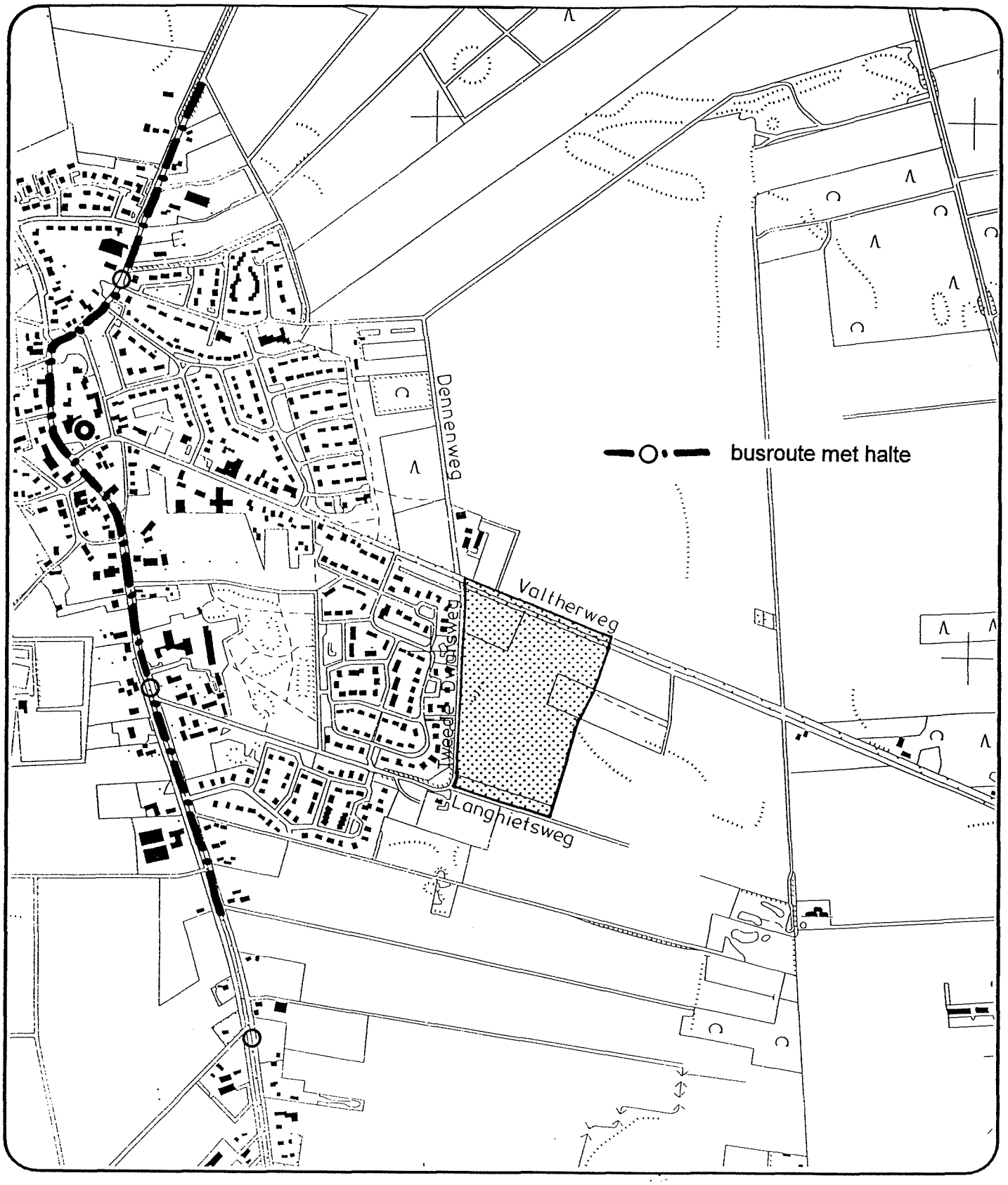
De complete VNG-lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau", inclusief indicatie van de mate van toepasbaarheid binnen het onderhavige plan, is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.4.3. Nadere uitwerking duurzaam bouwen

In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten die verband houden met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, nadere aandacht.

Bouwrijpmaken

Uit technisch onderzoek ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied is gebleken dat het niet noodzakelijk is het terrein op te hogen. Bij onvoldoende drooglegging van het terrein zal worden nagegaan in hoeverre drainage beperkt kan worden. Indien grondophoging incidenteel noodzakelijk blijkt gezien de sterke helling in het terrein, zal met een gesloten grondbalans worden gewerkt.



afbeelding 3

OPENBAAR VERVOER

schaal 1 : 10.000

Infrastructuur

In het plan zijn maatregelen verwerkt om een op de verblijfsfunctie afgestemde verkeersstructuur te bereiken. Daarom gaat voor alle wegen binnen het plan een maximale snelheid gelden van 30 km per uur. Binnen het 30 km per uurgebied zijn de volgende maatregelen getroffen om een duurzaam veilige inrichting te krijgen:

- *uniforme, herkenbare inrichting;*
- *snelheidsremmende elementen;*
- *T-aansluitingen die veiliger zijn dan volledige kruispunten;*
- *veilige kruisvlakken gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;*
- *lage parkeernorm, parkeren hoofdzakelijk op eigen erf (en aan de kant van de weg, wat een snelheidsremmende werking heeft);*
- *vrijliggende fiets- en voetpaden aansluiten op het bestaande netwerk.*

Door een op de verblijfsfunctie afgestemde verkeersstructuur zal wellicht niet het autogebruik substantieel worden verminderd, maar zal in elk geval het gebruik van de auto niet worden gestimuleerd.

Regen- en oppervlaktewatersysteem

Tijdens de planopzet is gekeken naar de mogelijkheid om binnen het plangebied een gesloten watersysteem te creëren. Door de zeer lage grondwaterstand zal het moeilijk zijn een gesloten watersysteem binnen het plangebied op te nemen. Onderzocht wordt nog of een waterberging binnen het plangebied geprojecteerd kan worden. Het gebiedseigen water kan dan zoveel mogelijk binnen het open water in het gebied worden opgevangen. Op plaatsen waar een "schijngrondwaterstand" voorkomt zal het noodzakelijk zijn het terrein te draineren. Het verharde oppervlak dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Daarnaast zal ter plaatse van parkeerplaatsen en vrijliggende fiets-/voetpaden een zo open mogelijke verharding moeten worden nagestreefd. Een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel zorgt voor scheiding van regenwater en afvalwater, waarbij er naar gestreefd zal worden om zoveel mogelijk regenwater van het riool af te koppelen.

Natuurprincipes

In het stedebouwkundig plan is extra aandacht besteed aan de inpassing van de verkaveling in het bestaande landschap. Waardevolle groenelementen blijven gehandhaafd. De nieuwe groenstructuur sluit hier op aan. Hierdoor is het onderhavige plan optimaal geïntegreerd in het bestaande landschap. Tijdens de uitvoering van het plan zal nadere aandacht worden besteed aan de inrichting van "nieuwe" groene ruimte. Getracht wordt een woongebied te creëren welke ruimte biedt aan een hoge diversiteit aan planten en diersoorten.

Passieve zonne-energie

De verkaveling is redelijk tot goed georiënteerd op de zon, maar wel met handhaving van de ruimtelijke kwaliteiten. Waar oriëntatie op de zon in eerste instantie niet optimaal is, kan dit architectonisch worden geoptimaliseerd.

Bouwen

Omdat het in de onderhavige planopzet veelal om particuliere bouw gaat is het niet eenvoudig om naast de condities die gesteld zijn via de Energie Prestatie Norm, op substantiële wijze tot duurzaam bouwen te komen. Toch wil de gemeente het duurzaam bouwen stimuleren. Daarvoor zal een "Plan van Aanpak" worden opgesteld waarin, in het kader van duurzaam bouwen, nadere voorstellen voor de woningbouw zullen worden uitgewerkt.

4.5. Juridische plankaart

In het hoofdstuk "Toelichting op de planvoorschriften" zal uitgebreid op de juridische planregeling worden ingegaan. Een korte uiteenzetting van deze kaart is hier echter ook op zijn plaats. Het plan kent uitsluitend gedetailleerde bestemmingen.

De bestemming "woonhuizen" regelt de woningbouw in het gebied. Binnen de bouwstroken zijn aanduidingen opgenomen die de toegestane goothoogte regelen. Een nadere aanduiding om het aantal woningen aaneen vast te leggen is niet noodzakelijk, omdat alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd zullen worden. Deze zijn beide binnen de bestemming "woonhuizen" mogelijk.

Samenhangend met deze "woon"-bestemming is de bestemming "tuinen" - het onbebouwde deel van de bij de woningen behorende terreinen - aangegeven.

De bestemmingen "groenvoorzieningen" en "bos/beplantingsstrook" spreken voor zich. Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" is de aanleg van speelterreintjes en dergelijke voorzien. Deze zijn niet op de plankaart aangegeven. Verder is ook de aanleg van waterpartijen (indien noodzakelijk in het kader van de waterhuishouding/riolering) binnen "groenvoorzieningen" mogelijk. De bestemming "bos/beplantingsstrook" is gegeven aan de bestaande bosjes (of een deel van een bestaand bosje) en de aan te planten en bestaande afschermende beplantingsstroken.

Ondermeer in het hart van het nieuwe woongebied is de centrale langzaam verkeersverbinding tot "voet-/fietspad" bestemd. De overige verkeersverbindingen die geregeld worden zijn "openbaar erf" en "verkeersgebied". Binnen het woongebied zelf zijn de wegen en straten tot "openbaar erf" bestemd. Binnen deze bestemming zijn de wegen, voetpaden, bermen en eventuele parkeerstroken mogelijk.
De Valtherweg heeft als hoofdverkeersontsluiting de bestemming "verkeersgebied" gekregen. Ook de te realiseren rotonde is binnen deze bestemming opgenomen. Ook hier geldt dat geen onderverdeling c.q. nadere indeling binnen de bestemming is aangegeven. De weg, fietspaden, bermen en eventueel bermsloten zijn binnen deze bestemming geregeld.
Tenslotte is op de plankaart een fasering aangebracht. In het gebied, als fase I aangegeven, mogen tot en met het jaar 2004 55 woningen worden gebouwd.

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5.1. Algemeen

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen.
De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

I. Definities;
II. Bestemmingen;
III. Algemene bepalingen.

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.
Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woonhuizen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de geprojecteerde woningen. Het voorschrift bevat een faseringsregeling, waardoor tot het jaar 2005 ten hoogste 55 woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast mag woningbouw tot genoemd jaartal alleen plaatsvinden binnen het op de plankaart als "fase 1" aangegeven gebied.
Binnen de bestemming "woonhuizen" is het mogelijk vrijstaande, halfvrijstaande dan wel via vrijstelling rijenwoningen tot een aantal van maximaal vier aaneen, te realiseren.
Bepaald is dat de woonhuizen binnen de bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd, waarbij een minimale gevelbreedte van vijf meter is voorgeschreven.
Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij ieder woonhuis, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke opper-

vlakte van 60 m², mits het bebouwingspercentage niet meer dan 50 gaat bedragen. Daarnaast mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Indien via vrijstelling woningen van vier aaneen zijn toegestaan, mogen daarbij bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 20 m².
Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Via vrijstelling kan de voorgeschreven afstand tot de voorgevel worden verminderd naar 1 meter. De bijgebouwen dienen bovendien ofwel in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal één meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.
Ten behoeve van een zogenaamd "vrij" of "aan huis gebonden" beroep waarbij de oppervlakte aan bijgebouwen via vrijstelling onvoldoende is, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen op 75 m² worden gebracht mits het maximale bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

Groenvoorzieningen (artikel 5)

Deze bestemming omvat de gronden bestemd voor openbaar groen. Hieronder vallen ook parkaanleg, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

Verkeersgebied en openbaar erf (artikelen 7 en 8)

Deze artikelen betreffen de bestemmingsregelen voor de binnen het plangebied gelegen wegen. Het onderscheid tussen de bestemmingen is gebaseerd op de verschillende functies die de wegen bezitten. De bestemming "verkeersgebied" betreft wegen die hoofdzakelijk een wijk- en/of buurtontsluitingsfunctie hebben; de bestemming "openbaar erf" betreft de wegen met een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven en percelen.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Deze regeling geldt echter alleen voor knelsituaties. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht.
Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in de algemene bepalingen opgenomen en dus in principe op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 11)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Gebruiksbepaling (artikel 12)

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de doeleindenomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.
Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld indien de afwijking van het plan wordt vergroot.
Het bepaalde in lid D ("toverformule") is - ondanks het subjectieve karakter - toch in de voorschriften op genomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan worden vergroot.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling (artikel 14)

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 9, lid 2 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan ook onderzoek te worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. Omdat het in de onderhavige situatie gaat om het projecteren van een nieuw woongebied heeft dit onderzoek alleen betrekking op de economische uitvoerbaarheid. Omdat het een bestemmingsplan betreft met een vrij lange looptijd (10 jaar) is de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid uit praktische overwegingen als een aparte bijlage aan het plan gevoegd. Aanpassingen in de nu opgestelde beschrijving van de economische uitvoerbaarheid zullen, gelet op de genoemde looptijd, in de toekomst zeker noodzakelijk zijn. Het opstellen van een aparte nota is in deze situatie dan ook praktischer.

7. OVERLEG

7.1. Overleg met de bevolking

In het kader van de inspraak is op 22 mei 1997 een informatieavond belegd met betrekking tot het voornemen van het gemeentebestuur om het woongebied Langhieten II te ontwikkelen. Een verslag van deze informatieavond is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd. Verder is het verkavelingplan Langhieten II gedurende een maand tot en met 11 juni ter inzage gelegd.

Tijdens de genoemde termijn zijn 7 zienswijzen ingekomen. Enkele zienswijzen zijn (nagenoeg) gelijkluidend:
De reacties hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. *aantasting van het landschap;*
2. *de noodzaak tot bouwen;*
3. *de locatiekeuze;*
4. *het plan sluit niet aan bij het karakter van Odoorn;*
5. *het gebied nabij de Dennenweg dient niet te worden bebouwd;*
6. *de ontsluiting:*
   - *de rotonde;*
   - *de fietspaden.*

Ten aanzien van deze onderwerpen wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1. Aantasting van het landschap

In het Streekplan Drenthe is het gebied ingedeeld in zone 2. Dit geeft aan dat het gebied geen hoge natuurwaarden worden toegekend. De kaarten van het Streekplan waarnaar in de toelichting van het Streekplan wordt verwezen geven het volgende aan:

- *kaart B.7.6.*
  het gebied is niet abiotisch waardevol;
- *kaart B.8.2.*
  het gebied vormt geen belangrijk onderdeel van de ecologische hoofdstructuur;
- *kaart B.9.1.*
  er zijn wel archeologische waarden aanwezig; dit geldt echter ook voor de alternatieve locatie Oosterveld;
- *kaart B.9.2.*
  het gebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde esdorpenlandschap, zoals ± 80% van de provincie Drenthe; het heeft echter geen raster van gaafheid, dit in tegenstelling tot de locatie Oosterveld.

Tevens betogen enkele indieners dat er gebouwd zou worden op een es. De "Essennotitie" geeft echter aan dat er geen sprake is van een es. De dichtstbijzijnde es is de Langhietskamp. Hiervan wordt in de essennotitie gesteld:

de eskamp lag ten oosten van Odoorn aan de weg naar Valthe.

Tegenwoordig is de gehele kamp overdekt met nieuwbouw.

De signaalnota, tenslotte, geeft aan dat er in Odoorn nog ruimte is maar dat de grens in zicht komt. Er wordt gesteld dat aan de zuidoostzijde nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn, tot aan het daargelegen bosje. Aangezien dit een provinciale nota is kan worden gesteld dat de provincie geen landschappelijke belemmeringen ziet om ter plaatse te bouwen.

Ad 2. De noodzaak tot bouwen

In het Streekplan is Odoorn aangewezen als hoofdkern. De bevolkingsgroei mag 0,6% per jaar bedragen. Dit betekent voor het dorp de komende 10 jaar 90 woningen. Hierbij wordt aangetekend dat hoofdkernen dezelfde groei mogen hebben als de gemiddelde groei in Drenthe. Er kan dan alleen worden gebouwd om de "eigen" bevolkingsgroei op te vangen.
De Signaalnota geeft aan dat er tot 2010 maximaal 115 woningen mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan gaat uit van ongeveer 88 woningen. Teneinde de eigen bevolking te kunnen opvangen is de bouw van deze woningen zeker noodzakelijk, zoals uit het Streekplan en de Signaalnota blijkt.

Ad 3. De locatiekeuze

De locatiekeuze hangt nauw samen met het gestelde onder ad 1, de landschappelijke beperkingen. Voor Odoorn waren 2 locaties in beeld: het Oosterveld en de onderhavige locatie.
Aangezien met de eigenaar en de projectontwikkelaar van de gronden in het Oosterveld geen overeenstemming kon worden bereikt is gekozen voor aansluiting aan de Langhieten. De waarden zoals besproken onder ad 1 geven aan dat met deze keuze geen grotere inbreuk op het landschap wordt gepleegd. Eerder is sprake van het tegendeel.

Ad 4. Het plan sluit niet aan bij het karakter van Odoorn

Zie hiervoor de bladzijden 9, 10 en 11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 5. Het gebied nabij de Dennenweg moet niet worden bebouwd

Alle indieners van een zienswijze zijn deze mening toegedaan. Dit gebied heeft in het streekplan ook een hogere bescherming, zone 3, dan het overige gebied dat in zone 2 is gelegen. De haalbaarheid bij de provincie moet dan ook worden betwijfeld. Niet ontkend kan worden dat het een fraai open gebied aan de rand van de dorpskern is. Indien dit gebied komt te vervallen, komt het aantal woningen precies uit op het aantal van 91 dat in de Signaalnota voor Odoorn wordt aangegeven.
Gelet op vorenstaande en als resultaat van de inspraak is besloten om dit gedeelte in het plan dat in procedure wordt gebracht niet als woningbouwlocatie op te nemen.

Ad. 6 Ontsluiting: rotonde en fietspaden

Aangezien door menige inspreker tijdens de inspraakavond werd aangegeven dat men de rotonde te dicht bij de bestaande woningen vond liggen, is bezien of "verplaatsing" van de rotonde verkeerstechnisch en akoestisch bezien mogelijk was. In het voorliggende plan is de rotonde ongeveer 50 meter richting Valthe verplaatst. Een en ander bleek haalbaar te zijn.
Enkele indieners van een zienswijze vinden de verbindingen tussen de nieuwe en de bestaande wijk hinderlijk. Het gaat echter slechts om voet-/fietspaden waarop alleen langzaam (en stil) ver-

keer mogelijk is. Er is geen autoverbinding tussen de twee wijken gemaakt teneinde de hinder zo gering mogelijk te doen zijn.
Het aanleggen van deze fietspaden gebeurt juist om het fietsverkeer naar het dorp toe te bevorderen. Hierdoor behoeft minder gebruik te worden gemaakt van de auto en is het aantrekkelijker voor de buurtbewoners om te voet of op de fiets gebruik te maken van de bestaande paden.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het plan aan de volgende instanties gezonden.

a. *Commissie afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe;*
b. *Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Drenthe, Friesland en Groningen;*
c. *Rijksdienst voor de Monumentenzorg, het hoofd van de Regio Groningen, Friesland en Drenthe;*
d. *Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;*
e. *Waterschap 't Suydevelt;*
f. *Waterleiding mij. Drenthe;*
g. *Noordelijke Land- en Tuinbouw Organisatie;*
h. *L.N.V. Noord;*
i. *Vereniging Dorpsbelangen "Odoorn";*
j. *Milieu federatie Drenthe.*

De onder f. en g. genoemde organisaties hebben niet gereageerd zodat mag worden aangenomen dat ze geen op- en/of aanmerkingen op het plan hebben.
De L.N.V. Noord heeft telefonisch doorgegeven dat ze geen op- en/of aanmerkingen hebben ten aanzien van het toegezonden ontwerpplan.
De reacties van de overige hierboven genoemde instanties worden hierna weergegeven en van commentaar voorzien.

a. Commissie afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe.

In de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van 6 april 1998 is aan de orde gesteld het ontwerpbestemmingsplan dat door het burgemeester en wethouders van de gemeente Odoorn bij brief van 10 december 1997 in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg ter behandeling is aangeboden.

Het bestemmingsplan voorziet in de toekomstige woningbehoefte in de kern Odoorn en heeft betrekking op gronden gelegen aan de oostzijde van de kern. Het plangebied heeft een oppervlak van 9 hectare en biedt een capaciteit van 88 woningen.

De commissie toetst deze ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheid aan de uitgangspunten van het Streekplan Drenthe en de Signaalnota ontwikkeling woningbouw.

De functiekaart van het streekplan geeft aan dat de uitbreidingsrichting voor woondoeleinden door middel van een pijl in zuidelijke richting is aangegeven. Op grond van uitvoeringsbeperkingen blijkt deze uitbreidingsrichting niet realiseerbaar te zijn en is na een ruimtelijke afweging de

voorliggende locatie gekozen als toekomstige woningbouwmogelijkheid. Bij de opstelling van de Signaalnota is met de bepaling van de contour, die de begrenzing van de ruimtelijke ontwikkeling aangeeft, rekening gehouden met de hiervoor genoemde ontwikkeling.
Vervolgens is in de Signaalnota de toename van de woningvoorraad berekend voor de perioden 1995-1999; 2000-2004 en 2005-2009 met respectievelijk 53; 38 en 24 woningen, totaal 115 woningen.
De gemiddelde groei van de bevolking en woningvoorraad is in de periode 1987 tot en met 1996 als volgt geweest:
Het aantal inwoners is toegenomen met 1,18% en de woningvoorraad met 2,46, terwijl vanaf 1994 de bevolking met 42 personen is afgenomen bij een toename van de woningvoorraad met 64. De gemiddelde groei ligt boven de provinciale gemiddelde groei die voor deze periode 0,6% bedraagt. De provinciale gemiddelde groei is voor hoofdkernen richtinggevend voor wat betreft de bevolkingsgroei. Een groei die daarboven ligt kan alleen worden toegestaan indien deze wordt veroorzaakt door binnengemeentelijke verhuizingen.
In dit verband acht de commissie het van belang dat u bij de realisering uitgaat van een gematigde groei die overeenkomt met de berekende aantallen van de Signaalnota en de daarbij genoemde perioden. Een fasering in perioden van minimaal 5 jaar die deel uitmaakt van de planvoorschriften acht de commissie noodzakelijk. Vervolgens acht de commissie het van belang dat u inzicht geeft in de woningbouwmogelijkheden elders in de kern Odoorn op zogenaamde invullocaties of op door bedrijfssanering vrijkomende terreinen en in de kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad.
De woningcapaciteit die deze locatie vertegenwoordigt dient te worden betrokken bij de bepaling van de omvang en uitvoeringstempo van het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zoals in de toelichting op het plan al was en is vermeld biedt het onderhavige plan ruimte voor de bouw van circa 88 woningen. In de 10-jaars periode, zoals in de signaalnota aangegeven mogen 91 woningen gebouwd worden. Deze 10 jaars periode loopt van 1995-2004 (53 woningen in de periode 1995-1999 en 38 woningen in de periode 2000-2004). Vervolgens is in de periode 2005-2010 de bouw van 24 woningen mogelijk.
Verwacht wordt dat de eerste woningen in het onderhavige plangebied niet eerder dan in 1999 of in 2000 zullen worden opgeleverd. Verder zijn sinds 1995 tot nu toe (medio '98) in de kern Odoorn slechts 3 nieuwe woningen gerealiseerd.
Op dit moment zijn er in Odoorn alleen concrete plannen om binnen afzienbare tijd over te gaan tot realisering van 33 seniorenwoningen ten behoeve van de woningstichting Hunsow. In de bestaande woningvoorraad zijn ten aanzien van door bedrijfssanering vrijkomende terreinen geen ontwikkelingen aanstaande die invloed hebben op de woningvoorraad.
Slechts de 33 genoemde seniorenwoningen dienen derhalve mee te wegen bij de omvang en het uitvoeringstempo van het voorliggende plan. Dit heeft geleid tot het aangeven van een fasering op de plankaart en in de voorschriften waarbij het aantal te bouwen woningen in de eerste periode (tot en met 2004) gerelateerd is aan de genoemde 33 te bouwen seniorenwoningen.

Plankaart en voorschriften

De commissie merkt ten aanzien van het stedebouwkundig plan op dat de gekozen structuur een voortzetting in oostelijke richting suggereert. Gezien de begrenzing van de ruimtelijke ontwikkeling die in de Signaalnota door middel van een contour is aangegeven zal een ontwikkeling in oostelijke richting op basis van deze inzichten niet tot de mogelijkheden behoren. Deze con-

tour is in het voorontwerp Provinciaal Omgevingsplan opgenomen. De afronding van het bestemmingsplan aan de oostzijde kan daardoor een ander, minder op voortzetting gericht karakter krijgen. De commissie adviseert u de rand in het stedebouwkundig ontwerp op een andere wijze te benaderen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft met de ontworpen stedebouwkundige verkavelingopzet niet de bedoeling gehad om een plan te vervaardigen waarbij een verdere oostelijke uitbreidingsrichting voor ogen stond.

Juist omdat het plangebied grenst aan het landelijk gebied is gezocht naar een verkaveling welke de relatie met en de overgang naar het landelijk gebied in de planverkaveling duidelijk zichtbaar en "voelbaar" maakt. Dit heeft geresulteerd in een verkaveling zonder harde overgangen naar het landelijk gebied. Visueel en fysiek zijn op veel plaatsen daarom doorzichten en verbindingen met het landelijk gebied gecreëerd. Er is derhalve geen aanleiding om de rand van het verkavelingplan op een andere wijze te benaderen.

De hoofdas, met een diagonale ligging, heeft geen duidelijke beëindiging. Door middel van bebouwing of beplanting kan hierin worden voorzien.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al is vermeld is de planopzet juist ontworpen met onder meer als doel een relatie te bewerkstelligen tussen landelijk gebied en woongebied.

Een beëindiging van de hoofdas door middel van bebouwing ligt derhalve niet in de rede. Bij de vervaardiging van een technisch uitwerkingsplan zal bezien worden in welke vorm een beëindiging in de zin zoals de commissie bedoeld mogelijk is.

Hierbij wordt vooralsnog gedacht aan een beëindiging door middel van door te zijner tijd tot markante bomen uitgroeiende beplanting (bijvoorbeeld kastanjebomen), dan wel door een kunstwerk. Wel blijft de gemeente van mening dat het doorzicht naar buiten gehandhaafd blijft.

De in het plangebied opgenomen waterpartij heeft, gelet op de in het gebied aanwezige waterstand uitsluitend een visuele functie. De commissie acht gezien het karakter van het gebied, een dergelijke plantoevoeging niet gewenst. In de toelichting geeft u aan dat van de aanleg van deze waterpartij kan worden afgezien en deze gronden als openbaar groen kunnen worden gerealiseerd. De voorschriften bieden tot deze bestemmingwijziging geen mogelijkheden. De commissie geeft u in overweging de plankaart en/of de bestemmingsregeling op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente

De plankaart en de planvoorschriften zijn naar aanleiding van de terechte opmerking van de commissie gewijzigd.

De in het plangebied aangegeven voet/-fietsverbinding heeft een aansluiting op de Tweede Dwarsweg. Niet duidelijk is op welke wijze aangesloten wordt op de bestaande voet/-fietsverbinding in het aangrenzende woongebied. Dit geldt eveneens voor de overige in de toelichting aangegeven voetpaden die gelegen zijn in de bestemming "Groenvoorzieningen". Het plan kan op dit punt verduidelijkt worden zodat de min of meer ruimtelijk geïsoleerde ligging wordt verzacht door goede verbindingen voor fietsers en voetgangers.

Reactie gemeente

De door de commissie bedoelde voet-/fietsverbinding welke aansluit op de Tweede Dwarsweg zal vrij direct op de bestaande langzaam verkeersverbinding in het aangrenzende woongebied worden aangesloten. Eén en ander kan planologisch gezien gebeuren

op basis van de vigerende bestemming "gronden bestemd voor woondoeleinden-W" (artikel 5) van het bestemmingsplan Odoorn-dorp.
Binnen deze bestemming zijn onder meer verkeersdoeleinden in de vorm van buurtontsluitingswegen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen en bermen.
In overleg met de bewoners zullen de geprojecteerde voetpaden nader vorm gegeven worden c.q. worden gedetailleerd.
Gelet op de gekozen systematiek van het bestemmingsplan is een verdere verduidelijking op dit punt thans niet noodzakelijk.

Met betrekking tot het openbaar vervoer acht de commissie het van belang inzicht te geven in de situering van het woongebied ten opzichte van de halteplaatsen van het openbaar vervoer en welke eventuele verbeteringen noodzakelijk, dan wel gewenst zijn.

Reactie gemeente
In de toelichting op het plan is nu een afbeelding opgenomen waarop de busroute en de halteplaatsen zijn aangegeven. Opgemerkt wordt dat de busroute de doorgaande route Hoofdweg, Hoofdstraat, Exloërweg volgt. Gelet op de tijd welke gemoeid gaat met het rijden door een woonwijk en gelet op de aard van de wegen in het woongebied is het niet mogelijk en niet wenselijk om de route aan te passen. De afstand van het onderhavige woongebied tot de meest nabij gelegen bushalte bedraagt circa 700 meter.

De zorg die uit het plan spreekt voor de aspecten duurzaamheid, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit spreekt de commissie aan. De commissie adviseert u de betekenis van het beeldkwaliteitplan te vergroten door dit plan deel uit te laten maken van de voorschriften, bijvoorbeeld in een Beschrijving in Hoofdlijnen.

Reactie gemeente
Omdat het beeldkwaliteitsplan thans nog de status van een conceptplan heeft is het opnemen in de planvoorschriften zeker nu nog niet zinvol. Bij de verkoop van de bouwkavels, c.q. het uitvoeren van het plan zal het beeldkwaliteitsplan afgerond zijn en leidraad zijn voor ondermeer de uiteindelijke architectuur van de te bouwen woningen.

Het streekplan geeft op kaart B.9.1. aan dat de gronden archeologisch waardevol zijn. De commissie adviseert in de toelichting een paragraaf op te nemen waarin de archeologische waarden worden beschreven zodat bij uitvoering van het plan extra aandacht wordt besteed aan de bescherming en registratie van deze waarden.

Reactie gemeente
Het ontwerpplan is - via de Rijksdienst voor de Monumentenzorg - voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.
Voorzover bekend zijn in het gebied - tot op heden - geen oudheidkundige vondsten gedaan. Er wordt wel rekening gehouden met het feit dat er zich in de bodem nog archeologische overblijfselen bevinden.
De archeologische waarden zijn in de toelichting kort beschreven.
De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Conclusie en advies
De commissie acht het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid. Een gematigde ontwikkeling van deze locatie wordt noodzakelijk geacht. Daartoe is een fasering in perioden van minimaal 5 jaar die overeenkomt met de aantallen die in de Signaalnota zijn ge-

noemd en in de voorschriften wordt vastgelegd, noodzakelijk. Enige verduidelijking en aanpassing van het stedebouwkundig plan op hiervoor genoemde onderdelen is gewenst.
De commissie adviseert u met in achtneming van het voorgaande het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Reactie gemeente
Zoals hiervoor per onderdeel is aangegeven is het plan op enkele punten naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie gewijzigd c.q. aangevuld.

b. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Drenthe, Friesland en Groningen

De inspecteur deelt bij brief d.d. 16 januari 1998 namens de Inspecteur van de Volkshuisvesting en de Inspecteur van de milieuhygiëne het volgende mee.

Fasering
Uit de toelichting maak ik op dat u bij de planontwikkeling wilt uitgaan van een gefaseerde uitgifte van de kavels. Een dergelijke benaderingswijze onderschrijf ik. Wat ik echter mis is een vertaling hiervan in de voorschriften. Ik acht het daarom noodzakelijk dat u in de voorschriften een juridische fasering opneemt overeenkomstig de Signaalnota. Alleen op deze manier is een geleidelijke ontwikkeling van het plan Langhieten II conform uw beleidsuitgangspunten gewaarborgd.

Reactie gemeente
Het plan is nu voorzien van een juridische fasering.

Uitgifte kavels
In de plantoelichting geeft u aan in Langhieten II bouwmogelijkheden te willen scheppen voor alleen "eigen inwoners". Het stellen van een dergelijk criterium is in strijd met het uitgangspunt van vrije vestiging in de Huisvestingswet en stuit van mijn kant derhalve op overwegende bezwaren.

Reactie gemeente
Het criterium is niet in het juridisch plan opgenomen. Wel is het zo dat de verkoop van bouwkavels zal geschieden op basis van de door de gemeente in deze situatie gebruikelijke uitgifteregels.

Duurzaam bouwen
Met belangstelling heb ik kennis genomen van het feit dat u bij de opstelling van het plan rekening heeft gehouden met duurzaam bouwen op stedebouwkundig niveau. Uit de toelichting maak ik op dat u voorts duurzaam bouwen op woningniveau wilt stimuleren en hiervoor een plan van aanpak wilt opstellen. Ik geef u in overweging in dit kader contact te zoeken met gemeenten die inmiddels ervaring hebben opgedaan met duurzaam bouwen op gebouwniveau. Overigens wijs ik er op dat de door u genoemde "Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen" alleen van toepassing is op bestaande bouw van voor 1 januari 1996.

Reactie gemeente
Met betrekking tot dit aspect wordt opgemerkt dat binnen de inmiddels gevormde nieuwe gemeente Borger-Odoorn duurzaam bouwen als een vanzelfsprekendheid wordt aangemerkt. De toelichting zal op het punt van de genoemde stimuleringsregeling worden gewijzigd.

Sociale woningbouw
Eén van de stedebouwkundige aspecten uit het programma van eisen is volgens u dat in het plan geen sociale woningbouw behoeft te worden gerealiseerd. Het is mij niet duidelijk waarop u dit baseert.

Reactie gemeente
Alhoewel bij de start van de werkzaamheden met betrekking tot het onderhavige plan geconcludeerd is dat, naar de toenmalige zienswijze, geen sociale woningbouw geprojecteerd behoefde te worden is deze conclusie nu uit hoofdstuk 3 paragraaf 4 verwijderd.

c. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het hoofd van de regio Groningen, Friesland en Drenthe heeft bij brief van 29 januari 1998 gereageerd op het toegezonden ontwerpplan. Het volgende wordt opgemerkt.
Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie is de gekozen uitbreidingslocatie de minst kwetsbare. Het plan is in overeenstemming met het vigerende Streekplan als wel met het voorontwerp van het Provinciaal Omgevingsplan (POP), waarbij landschappelijke kenmerken zoals waardevolle essen richtinggevend zijn voor uitbreidingslocaties.

In het kader van afstemming van de adviezen in het Steunpunt Monumentenzorg in de provincie Drenthe heb ik het plan ook voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Vanuit archeologisch oogpunt geeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding het volgende onder de aandacht te brengen.

Ofschoon het om een gebied gaat waar – althans voor zover bekend – tot op heden geen oudheidkundige vondsten zijn gedaan, moet er terdege rekening mee worden gehouden dat zich hier in de bodem nog archeologische overblijfselen bevinden.
Het plangebied maakt namelijk deel uit van een gebied dat door de eeuwen heen een grote aantrekkingskracht heeft uitgeoefend op de (pre)historische mens. Niet alleen wijzen de vele oudheidkundige vondsten rond Odoorn hierop, dit kan ook worden afgeleid uit diverse onderzoeken, evenals de nog aanwezige archeologische waarden in de omgeving van Odoorn.

Om te voorkomen dat bij de inrichting van Langhieten II ongezien archeologische sporen verloren gaan of slechts vluchtig en gedeeltelijk kunnen worden gedocumenteerd, is het dan ook zaak de uitvoerende werkzaamheden van archeologische zijde zorgvuldig te (laten) begeleiden.
Met het oog op het bovenstaande is het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe graag bereid haar expertise, zowel in adviserende zin als op het uitvoerende vlak, in te zetten om te komen tot een adequate aanpak de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied veilig te stellen.
Afschrift dezes zend ik aan de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening en aan de Directie Noord van het Ministerie van LNV.

Reactie gemeente
In het kader van de uitvoering van het plan zal terzake het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe worden ingelicht.

d. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord

Het hoofd van de regio Noord heeft bij brief d.d. 09-03-1998 meegedeeld dat het ontwerpbestemmingsplan geen reden tot het maken van opmerkingen geeft.

e. Waterschap 't Suydevelt

Het dagelijks bestuur van het Waterschap heeft bij brief van 19 januari 1998 op het toegezonden ontwerpplan gereageerd.
Het plan is duidelijk en overzichtelijk. In het plan zijn waterhuishoudkundige aspecten verwerkt. Onduidelijk is echter nog, wat de functie is van de geplande waterberging, wat er gebeurt met het water dat in de berging wordt opgevangen, evenals de motivatie om een waterdichte bodem in de berging aan te brengen.
Bij de uitgangspunten dient te worden opgenomen dat de hoge gronden van de Hondsrug een waterconserverende functie hebben voor de lager gelegen gebieden en dat daarom ten gevolge van de uitbreiding geen verlaging van het grondwater mag optreden. Duurzaam bouwen betekent in die zin dat zo veel mogelijk regenwater in de bodem dient te worden geïnfiltreerd.
Een vermelding dat de zorg voor de waterhuishouding berust bij het Waterschap 't Suydevelt is op zijn plaats.
Tevens dient het waterschap te worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In het nu voorliggende plan is de bestemming "water" uit het plan verwijderd. In de planvoorschriften is het aanleggen van open water wel mogelijk gemaakt. Zoals in de toelichting op het ontwerpplan was opgenomen was het water – in het hart van het plan – als een ontwerpuitgangspunt opgenomen. Op dit moment zijn de technische uitgangspunten met betrekking tot de uitwerking en de realisering van het plan nog niet uitgekristalliseerd. Het spreekt voor zich dat bij de verdere uitwerking het waterschap bij de planvorming zal worden betrokken. Infiltratie van zoveel mogelijk regenwater in de bodem blijft voor de gemeente nog steeds uitgangspunt.
Daarbij kan de waterberging een rol spelen. Regenwater van dak en bestrating kan in de (kunstmatige) vijver/waterberging worden opgevangen, waarna infiltratie in de bodem kan plaatsvinden.

i. Vereniging Dorpsbelangen Odoorn

Het bestuur van de Vereniging Dorpsbelangen Odoorn heeft bij brief d.d. 29 januari 1998 op het toegezonden bestemmingsplan Langhieten II gereageerd.
Het met de brief van 10 december 1997 toegezonden ontwerpbestemmingsplan Langhieten II hebben wij in ons bestuur besproken. Echt inhoudelijke opmerkingen hebben wij niet. Toch zijn wij er goed over te spreken dat wij de gelegenheid hebben gekregen om een reactie te geven.
Wij lezen veel over Drentse plannen die woningbouw in zanddorpen moeten tegengaan. Een (te) snelle groei van een dorp als Odoorn hoeft voor ons niet zo nodig, maar jaarlijks moet toch enige nieuwbouw mogelijk zijn. Gelukkig voorziet daarin het uitbreidingsplan. Wat ons bovendien aanspreekt is de ruime opzet van het plan met de aanwezigheid van veel groenvoorzieningen.
Wij zijn daarnaast benieuwd op welke wijze invulling wordt gegeven aan het realiseren van een hoge "beeldkwaliteit". Wij kunnen ons daarvan (nog) geen voorstelling maken.

Tenslotte willen wij u succes wensen bij de spoedige afwikkeling van de planprocedure zodat in de loop van 1999 in Odoorn weer kan worden gebouwd.

Reactie gemeente
Met betrekking tot de opmerking ten aanzien van "beeldkwaliteit" het volgende. Inmiddels is een aparte nota "beeldkwaliteitplan" opgesteld. Te zijner tijd zal in het kader van de voorlichting/informatie de inhoud van het beeldkwaliteitplan onder meer aan de vereniging Dorpsbelangen worden toegezonden.

j. Milieu federatie Drenthe

De Milieu federatie Drenthe heeft bij brief d.d. 12 februari 1998 gereageerd op het toegezonden ontwerpplan. Het volgende wordt meegedeeld.
In het algemeen vinden wij het verheugend dat de gemeente bij dit bestemmingsplan serieus aandacht heeft besteed aan duurzaamheid. Zowel in de opzet als de uitwerking zijn diverse aspecten van duurzaam bouwen onder de loep genomen. Toch denken wij dat een aantal daarvan juist in het stedebouwkundig stadium verder uitgewerkt zouden kunnen worden. De gemeente heeft hiervoor met name veel kansen omdat zij zelf de grond in eigendom heeft. De gehanteerde checklist geeft een beeld van nadere invulling, maar biedt nog te weinig handvatten voor daadwerkelijke toepassing.
Natuurlijk liggen er op woningbouwgebied kansen om er voor te zorgen dat, via voorlichting en subsidies aan de bewoners, er duurzame materialen worden toegepast. De grootste milieuwinst kan echter worden geboekt door een goed opgezet stedebouwkundig plan dat de duurzaamheidtoets met glans doorstaat.

Wij delen de opvatting van de gemeente dat het van groot belang is dat dit plan zorgvuldig ingepast wordt in het aangrenzende landschap. Bij de uitwerking is dit dan ook een van de punten die veel aandacht behoeft.
Het streven is om de verkaveling zoveel mogelijk op de zon te oriënteren. In het plan wordt genoemd dat waar deze oriëntatie niet optimaal is, dit architectonisch kan worden geoptimaliseerd. Wij denken dat het percentage woningen dat voor deze laatste categorie in aanmerking komt in het voorliggende plan nog te groot is. Het is een gemiste kans als de gemeente de verhoging van het aantal op de zon gerichte kavels wil laten afhangen van de inbreng van de individuele architect.
De Hondsrug is een infiltratiegebied. Met het oog op verdrogingbestrijding adviseren wij om zoveel mogelijk regenwater van verhard oppervlak in de bodem te infiltreren in plaats van af te voeren naar een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel en bergingsvijver. Voorwaarde is wel dat het infiltratiewater niet vervuild is. De kwaliteit van het dakwater kan worden verbeterd door geen zinken dakgoten of loodslabben bij de bouw toe te passen.
Wij vinden dat infiltratie waar mogelijk direct moet plaatsvinden (poreuze verharding, poreuze regenwaterafvoerpijpen en dergelijke) en verder via infiltratievoorzieningen.

Wij hopen dat u als gemeente de uitdaging wilt aangaan om het voorliggende plan nog verder uit te werken op aspecten van duurzame stedebouw.
Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Reactie gemeente
In het ontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijkheden gecreëerd om op veel punten het duurzaamheidaspect verder uit te werken. Met andere woorden, binnen het kader van de ruimtelijke ordening zijn de randvoorwaarden neergelegd. Bij de technische uitwerking zal het aspect duurzaamheid zoveel mogelijk en op zoveel mogelijk terreinen verder uitgewerkt worden.

Met betrekking tot de situering van de woningen al of niet op het zuiden, het volgende. Het gemeentebestuur is van oordeel dat het situeren van woningen "op de zon" binnen het kader van het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit in het onderhavige plan de noodzakelijke aandacht heeft gekregen. Een nog verdere oriëntatie in het kader van de passieve zonne-energie zou kunnen leiden tot een minder aantrekkelijk stedebouwkundig plan. In het uiteindelijke ontwerp van de te bouwen woningen bestaan overigens nog veel en voldoende mogelijkheden om door middel van bijvoorbeeld het toepassen van glasoppervlakten zorg te dragen voor zoveel mogelijk zoninval.
Verder zal, zoals bij een eerdere reactie is vermeld, mogelijke infiltratie (van het water van de bestrating en de daken) in het gebied zelf plaatsvinden.

juni 1997,
gew.: oktober 1997,
mei 1998,
juli 1998.