

Bestemmingsplan Ees

Inhoud:

Toelichting en bijlagen

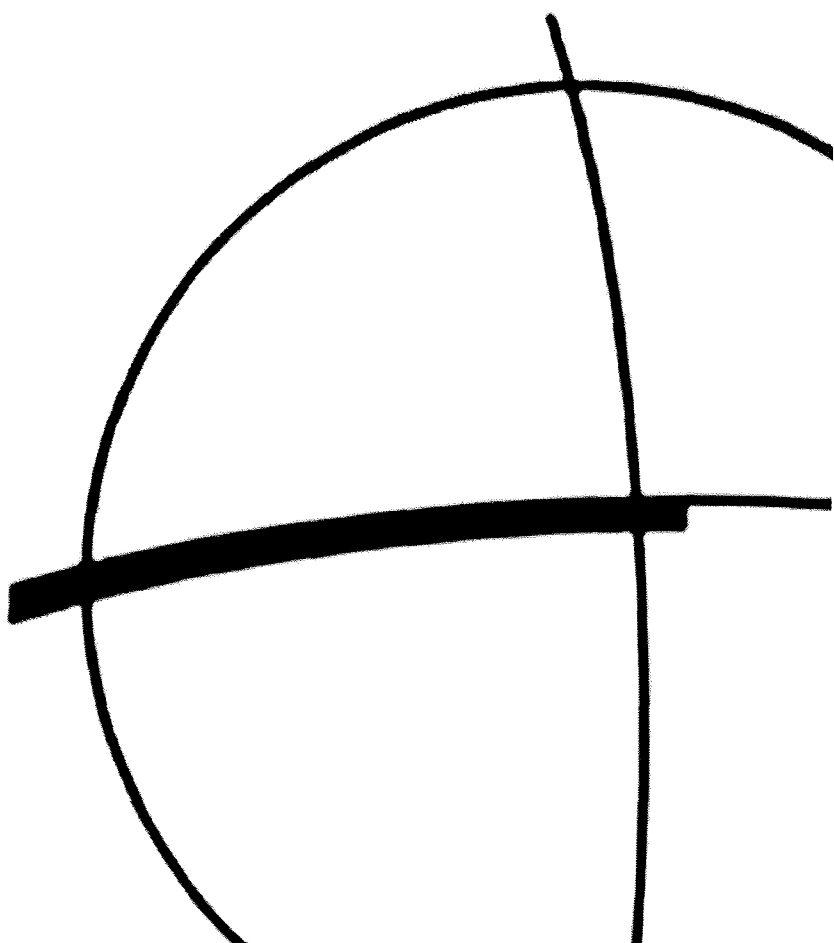
Voorschriften

Plankaart

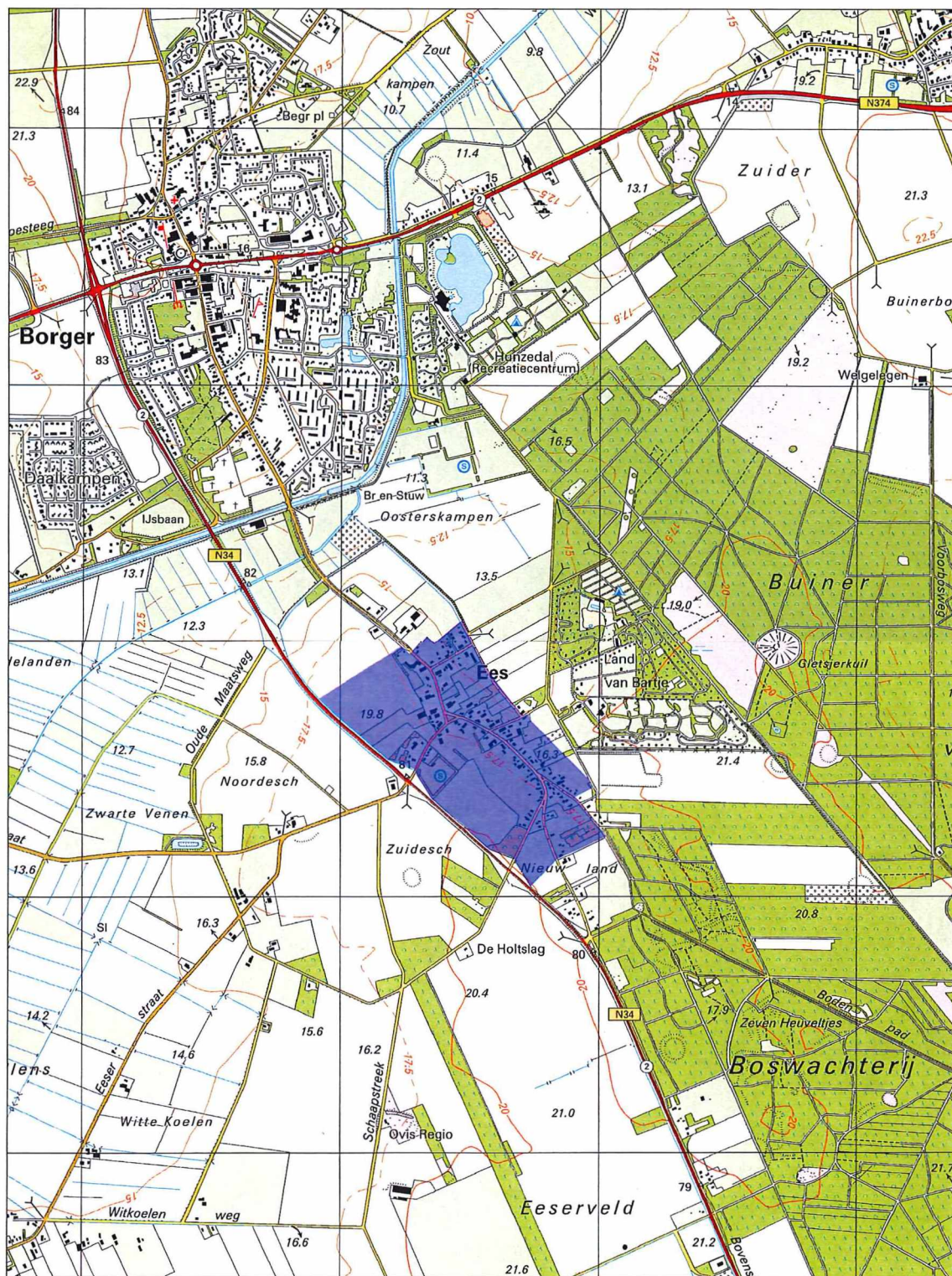
Toetsingskaart

27 maart 2008

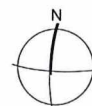
Projectnummer 030.00.05.30.00



Overzichtsk kaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	13
3	Huidige situatie	17
3.1	Gemeente Borger-Odoorn	17
3.2	Ligging en bereikbaarheid van Ees	17
3.3	Bodem en waterhuishouding	18
3.4	Bevolking en woningvoorraad	18
3.5	Voorzieningen	19
3.6	Werkgelegenheid	20
3.7	Recreatie en toerisme	20
3.8	Verkeer en vervoer	20
3.9	Ontstaan en ontwikkeling van Ees	21
3.10	Huidige ruimtelijke structuur	22
4	Uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen	29
4.1	Karakteristieke ruimtelijke structuur	29
4.2	Woningbouw	30
4.3	Agrarische bedrijven	30
4.4	Verkeer	31
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	33
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	33
5.2	Archeologie	33
5.3	Water	35
5.4	Ecologie	35
5.5	Wegverkeerslawaaï	39
5.6	Hinderzones van bedrijven	39
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.9	Gasleiding	40
6	Juridische vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Opzet	43
6.3	Bestemmingen	44

6.4	Algemene bepalingen	46
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Inspraak en overleg	51
8.1	Inspraak	51
8.2	Overleg	59

Bijlagen

Inleiding

De gemeente Borger-Odoorn heeft besloten alle verouderde en niet meer toereikende bestemmingsplannen te herzien. Daarbij is een indeling gemaakt in kernen, waarbij de veendorpen het eerst aan de beurt komen en daarna de zanddorpen. Daarnaast worden aparte bestemmingsplannen opgesteld voor onder andere recreatiegebieden, bedrijventerreinen en het buitengebied.

AANLEIDING

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

Voor de kern Ees is het Bestemmingsplan Ees van kracht. Dit plan is vastgesteld door de gemeente Borger op 27 juni 1972 en goedgekeurd door de provincie Drenthe op 14 augustus 1973.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande bebouwde kom van de kern Ees. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan maakt aan de westkant van het dorp een perceel met een oppervlak van circa 5,7 ha ten zuiden van de Borgerderstraat geen deel meer uit van het nieuwe bestemmingsplan.

PLANGEBIED

Aan de zuidoostkant van het plangebied is een gebied tussen de Odoornstraat en de Exloërweg aan het plan toegevoegd. Het oppervlak van dit gebied is circa 1,3 ha.

Qua systematiek is gekozen voor een relatief gedetailleerde planvorm met gebiedsbestemmingen en met bouwvlakken. Uitgangspunt voor de opzet van de bestemmingsregeling is het bestaande aantal panden en de bestaande functies.

JURIDISCHE VORM

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

Wat de voorschriften betreft, zit de verandering met name in de bestemmingsbenamingen.

OPBOUW BESTEMMINGSPLAN

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

B e l e i d

Voor het bestemmingsplan is uiteraard het ruimtelijke beleid van de gemeente belangrijk. Naast het beleid van de gemeente wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het beleid van de provincie, in de vorm van het POP II. Gedeputeerde Staten van Drenthe zijn immers de verantwoordelijke instantie voor de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid 2.1

In het Provinciaal Omgevingplan II (POP II, vastgesteld door Provinciale Staten op 7 juli 2004) wordt Ees tot de kleine kernen gerekend. Kleine kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. In het algemeen worden als kleine kern beschouwd die nederzettingen, die bestaan uit minimaal 25 à 50 woningen, die min of meer aaneengesloten liggen en minstens twee voorzieningen bezitten. Bevolkingsgroei wordt in het algemeen voor deze kernen niet nagestreefd. In de kleine kernen kunnen voorzieningen worden gevestigd, die in hoofdzaak een lokale functie hebben.

POP II

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben de kleine kernen slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Op Functiekaart 1 van het POP II is Ees voorzien van een rode contour. Binnen deze contour is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Wat het wonen betreft, is de provincie meer de nadruk gaan leggen op kwaliteit in brede zin. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk de woonwensen van mensen te honoreren. Dit vraagt om het creëren van gedifferentieerde woonmilieus en het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Voorlopig ligt het accent voor de provincie vooral op woonzorgprojecten en de stimulering van de herstructurering van bestaande (woon)gebieden. Hiervoor kunnen extra woningen beschikbaar worden gesteld, waar mogelijk ondersteund met toekenning van subsidies voor stedelijke vernieuwing (ISV) en/of woonzorg.

WOONBELEID

Voor het bouw- en herstructureringsprogramma, inclusief de differentiatie daarbinnen en de verdeling over de kernen, ziet de provincie het gemeentelijke woonplan als het afstemmingsinstrument tussen provincie en gemeente.

De provincie stimuleert dat het Drents eigene, het Drentse gezicht, in stedenbouwkundige plannen tot uitdrukking komt. Daarvoor geldt in het algemeen een ontwikkelingsgerichte benadering: 'met het oog op waar wij heengaan en met het gevoel voor waar wij vandaan komen'.

Mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen een plaats te geven binnen de bestaande bebouwde kom hebben prioriteit boven uitbreiding van kernen. Herstructurering en inbreiding moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bestaand bebouwd gebied, inclusief de openbare ruimte.

Bij nieuwe uitbreidingen behoren streekeigen kenmerken een plaats te krijgen in het ontwerpproces. Een open en landelijk karakter van woonwijken moet worden nagestreefd. In de overgang tussen kernbebouwing en landelijk gebied dient landschappelijk bouwen het uitgangspunt te zijn. Aan een goede planvorming kan worden bijgedragen door:

- het gebruik van patronen en structuren van de omgeving door waardevolle terreingegevens te benutten;
- aan te sluiten bij stedenbouwkundige structuurkenmerken van de oorspronkelijke nederzetting;
- gebruik te maken van verweving van functies door ook in een woonwijk mogelijkheden te bieden voor de vestiging van goed inpasbare voorzieningen en kleine bedrijven die geen overlast veroorzaken.

Waardevolle bebouwing, zoals een voormalige boerderij, dient zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vorm in stand te worden gehouden.

De provincie geeft hierbij aan dat beeldkwaliteitsplannen en - in meer structurele zin - de gemeentelijke welstandsnota bij uitstek de hulpmiddelen zijn om aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit. Met deze middelen kan worden bevorderd dat er niet alleen voldoende verscheidenheid, maar tevens voldoende eenheid in het plan zit.

De kern Ees is in het POP II aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In een dergelijke nederzetting dient het beleid zich te richten op handhaving en waar mogelijk en zinvol ook op herstel en/of versterking van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van belang daarbij zijn de delen van de bebouwde kom die karakteristiek zijn voor de cultuurhistorie van Drenthe. In Ees is dat een groot deel van de bebouwing langs de doorgaande wegen.

De aandacht voor cultuurhistorische waarden kan ook worden benaderd vanuit een economische invalshoek. Dit vanwege het belang voor het toerisme en de bijdrage aan de kwaliteit van het totale woon- en werkmilieu.



De Exloërweg in noordoostelijke en zuidwestlijke richting

De provincie streeft naar een duurzame vernieuwing van de woon- en werkomgeving in Drenthe, een en ander conform de daartoe ontwikkelde nationale pakketten en het Convenant duurzaam bouwen Drenthe (van 2001). Daarnaast vormt het Referentiekader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (RDSO) een provinciale handreiking aan de Drentse gemeenten. Het RDSO biedt, naast de actieve ontsluiting van informatie uit het Nationaal pakket duurzame stedenbouw, het specifieke Drentse beleid voor alle thema's die van belang zijn bij een duurzame stedelijke ontwikkeling.

DUURZAME ONTWIKKELING

Daarnaast moet - op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening - een waterparagraaf worden opgenomen waarin duidelijk wordt in hoeverre het plan bijdraagt aan het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de riolering, het vasthouden van water binnen het stedelijk gebied (berging), het vermijden van overstromingsrisico's en wateroverlast, het tegengaan van verdroging en de inlaat van gebiedsvreemd water en de kwaliteitsverbetering van grond- en oppervlaktewater. Dit laatste betekent bijvoorbeeld het terugdringen van riooloverstorten en het zorgen voor voldoende doorstroming.

WATERBEHEER EN OVERLEG
MET HET WATERSCHAP

De waterparagraaf vormt de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het beleidskader voor de watertoets wordt onder andere gevormd door de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water.

Gemeentelijk beleid ^{2.2}

De gemeente heeft een visie op de kernenstructuur in het algemeen gevormd. Deze is vastgelegd in de beleidsnota "Kern en Kader", vastgesteld door de raad in 2004. Vooral om het voorzieningenniveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is er in de nota voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen.

BELEIDSNOTA KERN EN KADER

De kleine kernen, waarvan Ees er één is, hebben een lokale verzorgingsfunctie. Voor de vestiging van voorzieningen die uitsluitend of in hoofdzaak een lokale functie hebben, wordt ruimte geboden. Uitbreiding van de woningvoorraad kan alleen plaatsvinden na afstemming op de behoefte van de doelgroep.

Uitgangspunt van beleid voor kleine kernen is ook dat waar mogelijk de aanwezige functies en voorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid moeten worden behouden.

Verder staat de gemeente voor de kleine kernen het volgende beleid voor:

- woonfunctie voor de lokale bevolking en het omliggende buitengebied;
- geen aanleg van bedrijventerreinen;
- streven naar behoud midden- en kleinbedrijf;
- streven naar behoud van horecavoorzieningen voor recreatie en toerisme;
- ondersteunen en waar mogelijk stimuleren van recreatieve en toeristische activiteiten en voorzieningen;
- beschermen van de voor de kern beeldbepalende elementen.

INGETRAAL WOONPLAN 2004

Op 30 september 2004 is het Integraal Woonplan van Borger-Odoorn door de raad vastgesteld. In dit plan presenteert de gemeente het woonbeleid voor de periode van 2004 tot 2010 met een doorkijk voor de jaren daarna. Het woonplan vormt een herziening van dat van 2001.

Conform het provinciale beleid stemt de gemeente de bouwopgave primair af op de eigen woningbehoefte. Voor het vitaal houden van de kernen is daarnaast echter een beperkte instroom van elders wenselijk, liefst van jonge gezinnen.

RELATIE WOONPLAN MET BELEIDSNOTA KERN EN KADER

De beleidsnota Kern en Kader fungeert in het woonplan als richtsnoer voor de toedeling van woningbouw aan de diverse dorpen en de samenstelling van de woonprogramma's. De gemeente is daartoe ingedeeld in zeven kernclusters. Ees maakt deel uit van het kerncluster Borger. Dit cluster had in 2004 ruim 7.200 inwoners. Er wordt een groei voorzien tot minimaal 7.500 inwoners in 2020.

Aan het kerncluster Borger is voor de periode van 2004 tot 2020 een uitbreiding met 360 woningen in het vooruitzicht gesteld. Voor de kern Ees is er voor de periode tot en met 2009 een contingent van 10 woningen. Omdat het dorp van een rode contour is voorzien, zullen woningen slechts binnen deze contour kunnen worden gerealiseerd. Het gemeentelijk beleid in de beleidsnota Kern en Kader gaat uit van de concentratie van woningbouw in de gemeentelijke hoofdkernen. Voor Ees is dit de nabijgelegen hoofdkern Borger en de uitbreidingswijk Daalkampen.

Door de VNG is namens de Nederlandse gemeenten in 1997 het Convenant Duurzaam Veilig ondertekend. In het convenant is afgesproken dat het wegennet duurzaam veilig wordt ingericht. Daarnaast heeft de raad van de gemeente Borger-Odoorn in juli 2000 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. In dit plan zijn de wegen buiten de bebouwde kom gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom zijn de wegen niet nader ingedeeld. De meeste delen van de bebouwde kom zijn echter potentiële 30 km/uur-zones. Echter, op de hoofdaders in de bebouwde kom met een verzamel- en verdeelfunctie zal veelal een maximumsnelheid van 50 km/uur blijven gelden. Dit geldt ook voor de wegen in Ees. Omdat het grootste deel van de wegen in Ees tot deze categorie behoort en de overige wegen in het plangebied uit korte stukken bestaan, is de bebouwde kom van Ees 50 km-gebied.

DUURZAAM VEILIG

Voor het openbaar groen heeft de gemeente de groenbeleidsvisie 'Onze Groene Ruimte' ontwikkeld. In deze visie streeft de gemeente naar een eenduidig beleid. Op hoofdlijnen is de visie gebaseerd op:

GROENBELEID

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

Uitgaande van deze elementen zijn twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen dat aansluit bij de verschillende karakteristieken van de dorpen op het zand en in het veen en bij de aard van het landelijk gebied;
- het duurzaam in stand houden van openbaar groen om de esthetische, ruimtelijke, educatieve, ecologische, milieu-regulerende en recreatieve functies te waarborgen

In september 2000 is het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. De doelstellingen hierin zijn gebaseerd op de verplichtingen die uit de Wet milieubeheer voortvloeien.

RIOLERINGSPLAN EN WATERPLAN

In november 2004 is het ontwerp van het Waterplan Borger-Odoorn uitgebracht. Dit is een product van samenwerking tussen de gemeente, het Waterschap Hunze en Aa's, het Waterschap Velt en Vecht en de provincie Drenthe. De betrokken partijen hebben diverse concrete maatregelen afgesproken om het watersysteem te verbeteren.

H u i d i g e s i t u a t i e

Dit hoofdstuk gaat in op de ligging en bereikbaarheid van Ees, de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsontwikkeling, de woning-voorraad, de aanwezige voorzieningen en de werkgelegenheid.

G e m e e n t e B o r g e r - O d o o r n ^{3.1}

De gemeente Borger-Odoorn ligt tussen Emmen en Assen, in een gebied met een prachtig landschap en een rijke historie. De gemeente heeft ruim 26.000 inwoners. In totaal bestaat de gemeente uit 25 grote en kleine dorpen, waarvan Borger en Nieuw-Buinen de grootste zijn.

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

ZANDDORPEN OMRINGT
DOOR HEIDEVELDEN

In het oostelijke deel ligt het jongere veenontginningsgebied. Hier liggen veenkoloniale dorpen zoals Drouwenermond, Drouwenerveen en Nieuw-Buinen. Deze dorpen zijn ontstaan na ontwatering en afgraving van het hoogveen. Dit gebied kenmerkt zich door vaak langgerekte dorpen langs kanalen en een open landschap.

VEENKOLONIALE DORPEN

Borger, Nieuw-Buinen en Valthermond beschikken over de belangrijkste voorzieningen. Omdat de afstand tussen Ees en Borger slechts enkele kilometers bedraagt, zijn deze voorzieningen op korte afstand aanwezig. Overige voorzieningen zijn te vinden in de omliggende grote plaatsen zoals Stadskanaal en Emmen.

VOORZIENINGEN

L i g g i n g e n b e r e i k b a a r h e i d v a n **E e s** ^{3.2}

Ees ligt op de Hondsrug, even ten zuidoosten van Borger. Het dorp is goed bereikbaar via de N34 van Emmen naar Groningen. De kern Borger is bereikbaar via de Borgerderstraat.

WEGEN

OPENBAAR VERVOER

Openbaar vervoer is er in Ees in de vorm van een busverbinding naar Emmen en Groningen. Verder is Ees per lijntaxi bereikbaar.

OMGEVING

Het brinkdorp Ees is omgeven door essen en bosgebieden. Het dorp is 'langgerekt' als gevolg van de uitbreidingen aan weerszijden van de oude kern. Toeristen kennen Ees vooral van het 'Land van Bartje', een groot recreatiepark met een camping, vakantiebungalows en een zwembad. In de buurt liggen ook een schaapskooi en een aantal hunebedden. Deze elementen maken geen deel uit van het plangebied.

Het ontstaan en de ontwikkeling van Ees is beschreven in hoofdstuk 4.

Bodem en waterhuishouding ^{3.3}

Volgens de geomorfologische kaart van Nederland ligt het plangebied vrijwel geheel in een zone die wordt aangeduid als een rug, die door tektonische bewegingen is ontstaan. Een klein deel in het uiterste oosten van de locatie wordt aangemerkt als droog dal, al dan niet bedekt met dekzand of löss.

Bevolking en woningvoorraad ^{3.4}

GEMEENTE BORGER-ODOORN

De gemeente in totaliteit kent sinds de vorming in 1998 een gematigde bevolkingsgroei door een klein geboorteoverschot en het overheersen van jaren met vestigingsoverschotten. Begin 2004 telde de gemeente 26.361 inwoners, in 1998 waren het er 25.704. Dit betekent een groei van gemiddeld 0,4% per jaar.

INWONERTAL

Op 1 januari 2005 telde de kern Ees 379 inwoners. Op 1 januari 2004 was dat aantal 387. Op 1 januari 2003 bedroeg het aantal inwoners 399. Er is een dalende tendens waarneembaar, die vooral wordt veroorzaakt door een daling van het aantal personen per huishouden.

Inwoners	0-24 jaar	25-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.	totaal
mannen	47	78	41	20	10	196
vrouwen	62	77	42	15	7	203
totaal	109	155	83	35	17	399

Aantal inwoners en leeftijdsopbouw van de bevolking van Ees in 2003

WONINGVOORRAAD

Begin 2003 stonden in Ees 244 woningen. Daarvan behoorde 30% tot de huursector.

Verdeling naar woningtype:

- vrijstaande woningen 92
- vrijstaande woonboerderijen 23

- twee-onder-een-kapwoningen 20
- rijtjes- en hoekwoningen 6
- bedrijfswoningen 103

Voorzieningen ^{3.5}

In Ees is het aantal voorzieningen beperkt. Voor de dagelijkse behoeften is Ees aangewezen op Borger. Omdat de afstand tot Borger slechts 2 km bedraagt, is een compleet pakket voorzieningen onder handbereik.

BASISVOORZIENINGEN

Aan de Schoolstraat ligt de openbare basisschool. Deze school geeft onderwijs volgens de Daltonmethode. Met 60 leerlingen zit men ruim boven de opheffingsnorm van 23 leerlingen. Tegenover de school ligt het sportcomplex, waarvan ook de leerlingen gebruik maken.

ONDERWIJS

Ees is in het bezit van een sportcomplex met een wedstrijd- en een trainingsveldje. Het complex wordt gebruikt door jeugd, volwassenen en door de school.

SPORT



Basisschool annex 'Mandielig Hoes' aan de Schoolstraat



Het sportcomplex, schuin tegenover de school

In het gebouw van de basisschool in Ees bevinden zich de gemeenschapsruimten, het 'Mandielig Hoes'. Deze voorziening kent verschillende gebruikers, waaronder de Vereniging Dorpsbelangen, een muziekgroep en de plattelandsvrouwen. Verder is er ruimte voor vergaderingen en wordt de grote zaal incidenteel gebruikt door de school.

DORPSHUIS

In Ees zijn onder meer een toneelvereniging en een muziekvereniging actief. Verder is er een galerie met atelier in het dorp.

Werkgelegenheid ^{3.6}

In Ees is sprake van kleinschalige bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid. Het aantal bedrijven bedraagt 22. Deze bedrijven voorzien in 69 arbeidsplaatsen.

In het dorp bevindt zich een aantal bedrijven met een wat grotere omvang. Het betreft onder meer een garagebedrijf, een loonbedrijf en een containerverhuurbedrijf.



Garagebedrijf aan de Dorpsstraat

Recreatie en toerisme ^{3.7}

Ees is vooral bekend als toeristisch dorp. In het dorp zijn een hotel-restaurant, een pension en enkele vakantiebungalows aanwezig.

Ten oosten van het plangebied ligt het Land van Bartje, een vakantiepark met vakantiebungalows en een restaurant. Ook is er een camping in de nabijheid van het dorp aan de Odoornerstraat.

Verkeer en vervoer ^{3.8}

Ees ligt vlak bij de rijksweg N34 van Emmen naar Groningen. Er is een busverbinding met Emmen en Groningen. Vanuit het op twee kilometer afstand gelegen Borger is ook Stadskanaal per bus bereikbaar.

Behalve de hoofdverkeersaders en de wegen met een ontsluitingsfunctie wordt de bebouwde kom als verblijfsgebied aangemerkt. Dit betekent dat in de verblijfsgebieden op de meeste plaatsen een snelheidsbeperking tot 30 km zal gaan gelden. Omdat het grootste deel van de wegen in Ees een

ontsluitingsfunctie heeft en de overige wegen korte stukken betreffen, zijn er geen snelheidsremmende maatregelen genomen.

Ontstaan en ontwikkeling van Ees ^{3.9}

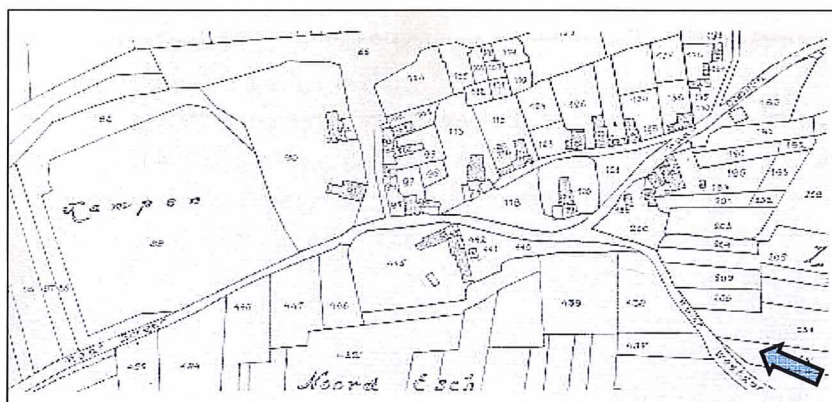
De Hondsrug vormt als heuvelrug met de daarop gelegen esdorpen een van de oudste cultuurlandschappen in Europa. Dit oeroude landschap bevat vele cultuurhistorische waarden. Het gebied vertoont niet alleen in cultuurhistorisch, maar ook in geologisch en ecologisch opzicht, zeer interessante overgangen, waarbij tussen het westelijke en oostelijke deel zeer grote verschillen zijn te constateren. Aan de westzijde strekt zich het Drents Plateau uit, aan de oostzijde liggen op enige afstand de uitgestrekte veenkoloniën.

HONDSRUG

Ees is een oud esdorp dat mogelijk al bestond vóór het begin van onze jaartelling. Omstreeks 1830 telde Ees 15 à 20 woningen. Deze werden bewoond door boerengezinnen en een schaapherder.

ONTWIKKELING VAN EES

De noord-zuid verbinding over de Hondsrug liep oorspronkelijk door de dorpen, zo ook door Ees. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw groeide het dorp vooral in zuidelijke richting, waardoor Ees zijn langgerekte vorm kreeg. Rond de kleine brink op de hoek Dorpsstraat-Schoolstraat bevindt zich de oude kern.



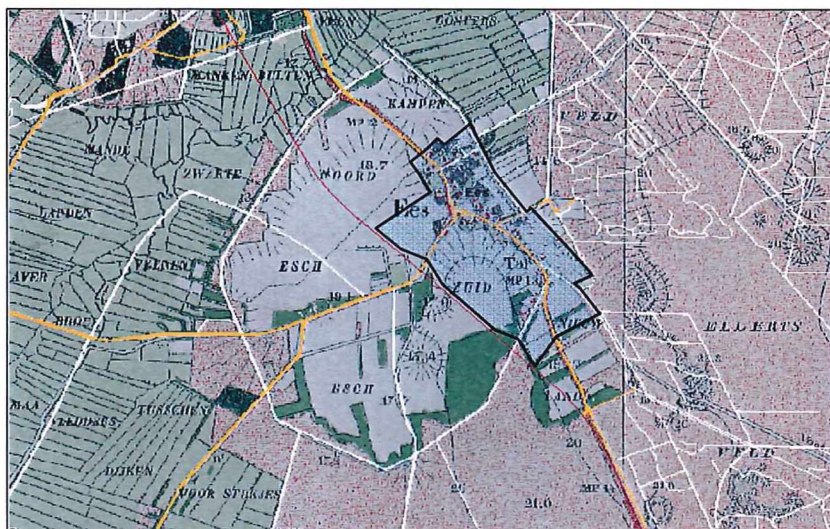
Ees in 1832 (let op de richting van de noordpijl)

In de omgeving van Ees zijn belangrijke elementen van het oude esdorpenlandschap terug te vinden. Ten westen van het dorp liggen de twee essen, waarvan de zuides nog restanten van een wildwal kent. Akkers van latere datum (kampen) liggen aan de noord- en zuidzijde van het dorp, ten oosten van de Dorpsstraat.

HET OMLIGGENDE LANDSCHAP

De madelanden (weilanden) liggen aan de noord- en westkant, aan de overzijde van de essen. Dit is het dal van het Voorste Diep, het enige riviertje dat de Hondsrug doorsnijdt.

De ruimere omgeving van het dorpsgebied wordt van oorsprong bepaald door de (thans ontgonnen) uitgestrekte heidevelden. De naam Schaapstreek herinnert aan de weg waarlangs de schapen naar het Eeserveld werden gebracht.



Ees op de historische kaart uit 1900. Het plangebied is weergegeven in blauw

Huidige ruimtelijke structuur ^{3.10}

HOOFDSTRUCTUUR

De oorspronkelijke (negentiende eeuwse) structuur van Ees is in het huidige beeld nog goeddeels aanwezig. Dit geldt in zijn algemeenheid voor de wegenstructuur en voor het gevarieerde omringende landschap. Wat betreft de bebouwing is er in de loop van de tijd vrij veel gewijzigd. Ees heeft nog steeds een agrarisch karakter, hoewel verschillende boerderijen tot woonhuis zijn verbouwd. Er staan enkele zeer oude boerderijen, waaronder één uit de zeventiende eeuw.

De oorspronkelijke noord-zuid route, die zich door het dorp slingert, is bepalend voor het huidige ruimtelijke beeld. Het noordelijke gedeelte heeft nog wel de kenmerken van de (voor esdorpen karakteristieke) spinnenwebachtige structuur, het zuidelijke gedeelte heeft meer het karakter van een wegdoorp gekregen.

Vanuit het dorp zijn de omliggende essen, madelanden en heidevelden ontsloten door een grillig patroon van wegen. De aan de westzijde gelegen essen grenzen direct aan het dorpsgebied. Door middel van een aantal open ruimtes zijn deze vanaf de Hoofdstraat waarneembaar. Fraai contrasterend met de grilligheid van de oorspronkelijke esdorpstructuur is de geometrische belijning van de randweg aan de oostzijde, de Hovenweg. Hier is, evenals bij de jongste bouwlandontginningen (kampen), dui-

delijk de jongere datum van aanleg herkenbaar. Veel van de structuurbepalende wegen zijn voorzien van hoogopgaande weg- en laanbeplanting, die met de beplanting op de erven in sterke mate bijdragen aan het karakter van het dorp.

Een belangrijke afwijking van de oorspronkelijke wegenstructuur is de in de vijftiger jaren omgelegde doorgaande weg langs de westzijde van het dorp, de N34. Deze weg doorsnijdt de oorspronkelijke relatie tussen dorp en essen.

De oude kern van Ees rondom het brinkje aan de Dorpsstraat-Schoolstraat is het hart van het dorp. Dit gedeelte van het dorp bestaat voornamelijk uit boerderijen, voor een deel nog op een voor esdorpen kenmerkende, schijnbaar willekeurige wijze rondom het brinkje en langs de wegen gesitueerd (zie afbeelding Ees in 1832). Dit dorpsdeel, waarin de oorspronkelijke structuur nog goeddeels bewaard is gebleven, heeft belangrijke cultuurhistorische waarden.

Vanuit de oude kern heeft de bebouwing zich in zuidoostelijke richting ontwikkeld door lintbebouwing langs de weg naar Odoorn. Aan het eind van de vorige eeuw werd aan de noordkant van het dorp het woonbuurtje 'Oosterkampen' gebouwd.

De ruimtelijke relaties van het dorpsgebied met zijn omgeving en de open ruimtes in het dorp zijn nog goeddeels intact en zijn zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving zeer waardevol.

Het golvende karakter van het landschap is sprekend, vooral aan de noordzijde, de overgang naar het dal van het Voorste Diep.

Een bosperceeltje aan de zuidelijke rand van de es (ten noorden van de Schaapstreek) is een waardevol esbosje, een relict van de vroegere wildwal.

Het landschap aan de westzijde van het dorp is tamelijk open (essen, maderlanden, veldontginningen). De aan de westzijde gelegen essen grenzen direct aan het dorpsgebied. Via een aantal open ruimtes zijn deze vanaf de Hoofdstraat waarneembaar. Deze open plekken zijn dus waardevol.

De oostzijde daarentegen wordt bepaald door de omvangrijke bossen van de boswachterij Exloo. Direct oostelijk van het dorp ligt aan de rand van de staatsbossen het verblijfsrecreatieterrein 'Land van Bartje'. Het terrein is vanuit het dorp via de Boerweg bereikbaar.

Ook in oostelijke richting (Hovenweg) zijn er enkele waardevolle doorzichten.

In tegenstelling tot de ruimtelijke structuur is de oorspronkelijke bebouwing minder gaaf in stand gebleven.

In het noordelijke dorpsdeel herinneren enkele Saksische boerderijen aan vroegere eeuwen. Deze boerderijen liggen aan de zuid- en oostzijde van het brinkje. De boerderijen aan de oostzijde staan op kenmerkende wijze

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

met de achterzijde naar de brink gekeerd en hebben aan de voorzijde uitzicht over de velden, respectievelijk de Hovenweg. In vroeger jaren stonden de panden met de achterzijde pal aan de brink (zie afbeelding kadastraal minuut in voorgaande paragraaf); naderhand is de brinkruimte verkleind en gedeeltelijk bebouwd. Hoewel zowel de situering als de verschijningsvorm van de panden waardevol zijn, hebben ze niet de status van beschermd monument.

De overige bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen uit de periode eind negentiende, begin twintigste eeuw; de bouwstijl is kenmerkend voor deze periode. Ook in de vijftiger jaren zijn nog enkele boerderijen gebouwd in de bestaande dorpsstructuur. De boerderijen van jongere datum staan met de voorzijde naar de weg gericht. De verschillen in situering door richtingverdraaiingen, afstanden tot de weg en onderlinge afstanden en de verschillende nokrichtingen, zorgen voor een aantrekkelijk, afwisselend beeld. Vooral ook de open ruimtes tussen de bebouwing met doorzichten naar het landschap, zijn van grote waarde voor de open dorpsstructuur.

Het zuidelijke dorpsdeel is van jongere datum: eind negentiende, begin twintigste eeuw. Doordat de doorgaande route van Borger naar Odoorn zich aanvankelijk door het dorp slingerde, heeft vooral het zuidelijke gedeelte kenmerken van een wegdorp gekregen.

Het beeld wordt gekenmerkt door bebouwing uit die tijd. Vooral langs de Tipweg, Exloërweg en Schaapstreek is de structuur naderhand verdicht door woningbouw; in mindere mate geldt dit voor het zuidelijke gedeelte van de Hoofdstraat. Het resultaat is een gevarieerde bebouwingsstructuur. Behalve de variatie in bouwstijl en functie is er ook sprake van wisselende dichtheden in de verschillende dorpsdelen.

De agrarische functie van de bebouwing is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. Waren in de zestiger jaren nog bijna alle boerderijen in gebruik, op dit moment resteren er in de bebouwde kom nog slechts enkele. De overige zijn als woonboerderij in gebruik. Niettemin heeft het dorp nog een agrarisch karakter.



Het woonbuurtje aan de Oosterkampen

Aan het eind van de twintigste eeuw is een woonbuurtje tot stand gekomen aan de noordzijde, op de Oosterkampen. De opzet van het buurtje, dat uit 12 dubbele en 4 vrijstaande woningen bestaat, en de vormgeving van de bebouwing onderscheidt zich niet van uitbreidingen van andere dorpen.

Zoals vermeld, heeft geen van de panden in Ees de status van beschermd monument. Om toch de meest waardevolle panden zoveel mogelijk in stand te houden, is een inventarisatie gemaakt van de cultuurhistorische waarden. Deze panden zijn op de plankaart aangeduid. De panden betreffen hoofdzakelijk (voormalige) boerderijen aan het noordelijke gedeelte van de Hoofdstraat. Voor het merendeel zijn het boerderijen (met kenmerken) van het Saksische type. Zowel grotere boerderijen als zogenaamde keuterijen komen voor. Niet alle cultuurhistorische panden zijn even gaaf; in alle gevallen is evenwel het behoud van de hoofdvorm van belang. Behalve de oudste Saksische boerderijen zijn ook enkele jongere boerderijen van rond 1900 als waardevol aan te merken voor het dorpsgezicht.

CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE PANDEN



Saksische boerderij met schuur. De achterzijde is naar de Hoofdstraat gericht



Een van de karakteristieke keuterijen, nog geheel in de oorspronkelijke staat (Boerweg)



Beeldbepalende boerderijen van rond 1900 aan de brink



Het brinkje aan de Dorpsstraat-Schoolstraat, de oude kern van Ees. Aan de overzijde van de brink een van de karakteristieke Saksische boerderijen.

GROENSTRUCTUUR

In grote lijnen zijn voor Ees de algemene kenmerken van een esdorp van toepassing, te weten:

- een kern van boerderijen aan een brink en de toeleidende wegen;
- een grillig wegenpatroon;
- de hoge essen (akkers);
- het lage beekdal (weide);
- het veld (heide).

De aan de rand uitwaaiende wegen markeren de overgang van de es naar het veld.

In Ees zijn wat betreft de groenstructuur vooral de hoogopgaande bomen langs de wegen en op de erven, alsook de open ruimten (erven) met uitzicht op het omringende landschap, belangrijk.

Het dorp wordt ingeleid door laanbeplantingen langs de wegen. Bij Ees zijn dit de Borgerderstraat vanuit het noorden, de Schoolstraat vanuit het westen en de Hoofdstraat/Odoornerstraat vanuit het zuiden. Aan de oostelijke rand zijn de bomenrijen aan weerszijden van de Hovenweg markant. Meer naar het centrum van het dorp maakt de laanbeplanting plaats voor hoogopgaande bomen op de erven. De laan- en erfbeplanting bestaat vooral uit eiken; ook linden komen hier en daar voor op de erven.

De sterke groenstructuur geeft het dorp ondanks de open bebouwingsstructuur een gevoel van beslotenheid.



Oude bomen langs de Dorpsstraat, gezien vanaf de Boerweg in zuidelijke richting. Op de voorgrond waardevolle erfbeplanting; op de achtergrond een dubbele bomenrij langs de Hoofdstraat.

Uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen die de komende tien jaar in Ees worden nagestreefd. Tevens wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan daarop inspeelt.

Karakteristieke ruimtelijke structuur ^{4.1}

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

De open bebouwingstructuur is op de plankaart zorgvuldig vastgelegd door middel van bouwvlakken. Naast de situering en omvang van de hoofd- en bijgebouwen zijn hiermee ook de waardevolle open ruimtes, met onder andere doorzichten naar het landschap adequaat geregeld.

In het plangebied komen geen monumenten voor; ook staan er geen panden op de zogenaamde MIP-lijst. Niettemin is het van belang dat de hoofdvorm van de karakteristieke panden met verschillende bouwstijlen zoveel mogelijk in stand blijft. De cultuurhistorisch waardevolle panden hebben in dit verband een bescherming gekregen door middel van een aanduiding op de kaart, respectievelijk in de voorschriften. Een instrument hiervoor is ook de gemeentelijke welstandsnota, waarin criteria zijn opgenomen voor de bebouwing in de historische kern van de esdorpen en de niet planmatige uitbreidingen in de esdorpen.

Het groenbeleid is zoals vermeld neergelegd in de visie 'Onze Groene Ruimte'. Voor de handhaving van het waardevolle bomenbestand is voorts de gemeentelijke bomenverordening van belang. Deze op 24 augustus 2004 in werking getreden verordening omvat een regeling voor kapvergunning met de volgende weigeringsgronden in het belang van:

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

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

W o n i n g b o u w 4.2

WONINGBOUWPROGRAMMA

Zoals in paragraaf 2.2 is vermeld, kunnen in het dorp Ees binnen de rode contourlijn in de periode tot 2010 maximaal 10 woningen worden gebouwd. Een gemeentelijke afweging dient hieraan ten grondslag te liggen.

BEVOLKINGSONTWIKKELING

Het inwoneraantal van Ees vertoont de laatste jaren een licht dalende tendens. Het beleid is er op gericht om het inwoneraantal stabiel te houden een evenwichtige leeftijdsopbouw te bevorderen.

BOUWLOCATIES/INBREIDING

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwlocaties opgenomen. Het dorp Ees kenmerkt zich door een ruimtelijke structuur waarbij vooral de open ruimten tussen bestaande bebouwing met doorzichten naar het landschap van grote waarde zijn voor handhaving van de huidige karakteristiek.

Tevens is het dorp ingeklemd door waardevolle esgronden.

Voorts meewegende de beleidsnota Kern en Kader, waarin woningbouw in het dorp Borger voor opvang dient zorg te dragen, is besloten om in het dorp Ees geen extra woningbouw toe te staan, behoudens de hierna in paragraaf 4.3 aangegeven mogelijkheden wat betreft zogenaamde leeggekomen boerderijen, waarbij de contingentering niet speelt. Het beschikbare contingent kan worden overgeheveld naar bouwprojecten in de hoofdkern Borger.

A g r a r i s c h e b e d r i j v e n 4.3

In het bestemmingsplan zijn nog enkele locaties daadwerkelijk als agrarisch bedrijf in gebruik en deze zijn derhalve ook agrarisch bestemd.

Ingevolge het provinciale beleid mag bij het wegvallen van het agrarisch gebruik (regeling leeggekomen boerderijen) in het hoofdgebouw een functioneel hergebruik plaatsvinden in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid of een woonfunctie. Ten aanzien van de woonfunctie mag de ruimte van het hoofdgebouw worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden. De wooncontingentering is hierbij niet van toepassing. Op termijn kunnen dus extra afzonderlijke wooneenheden in Ees ontstaan.

In het bestemmingsplan is deze mogelijkheid via een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO opgenomen.

V e r k e e r 4.4

De reconstructie van de N34 heeft consequenties voor de ontsluiting van Ees. Tot voor kort had het dorp twee aansluitingen op de N34, ter plaatse van de Schoolstraat en de Odoornerstraat aan de zuidzijde van het dorp. Na reconstructie komen beide aansluitingen op de N34 te vervallen. De plannen zijn om ter plaatse van de Schaapstreek een onderdoorgang te maken; via parallelwegen kan in zuidelijke richting gebruik worden gemaakt van de nieuwe aansluiting Exloo. Aan de noorzijde kan gebruik worden gemaakt van de aansluiting in Borger.

M i l i e u t e c h n i - s c h e e n r u i m t e - l i j k e a a n d a c h t s - p u n t e n

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

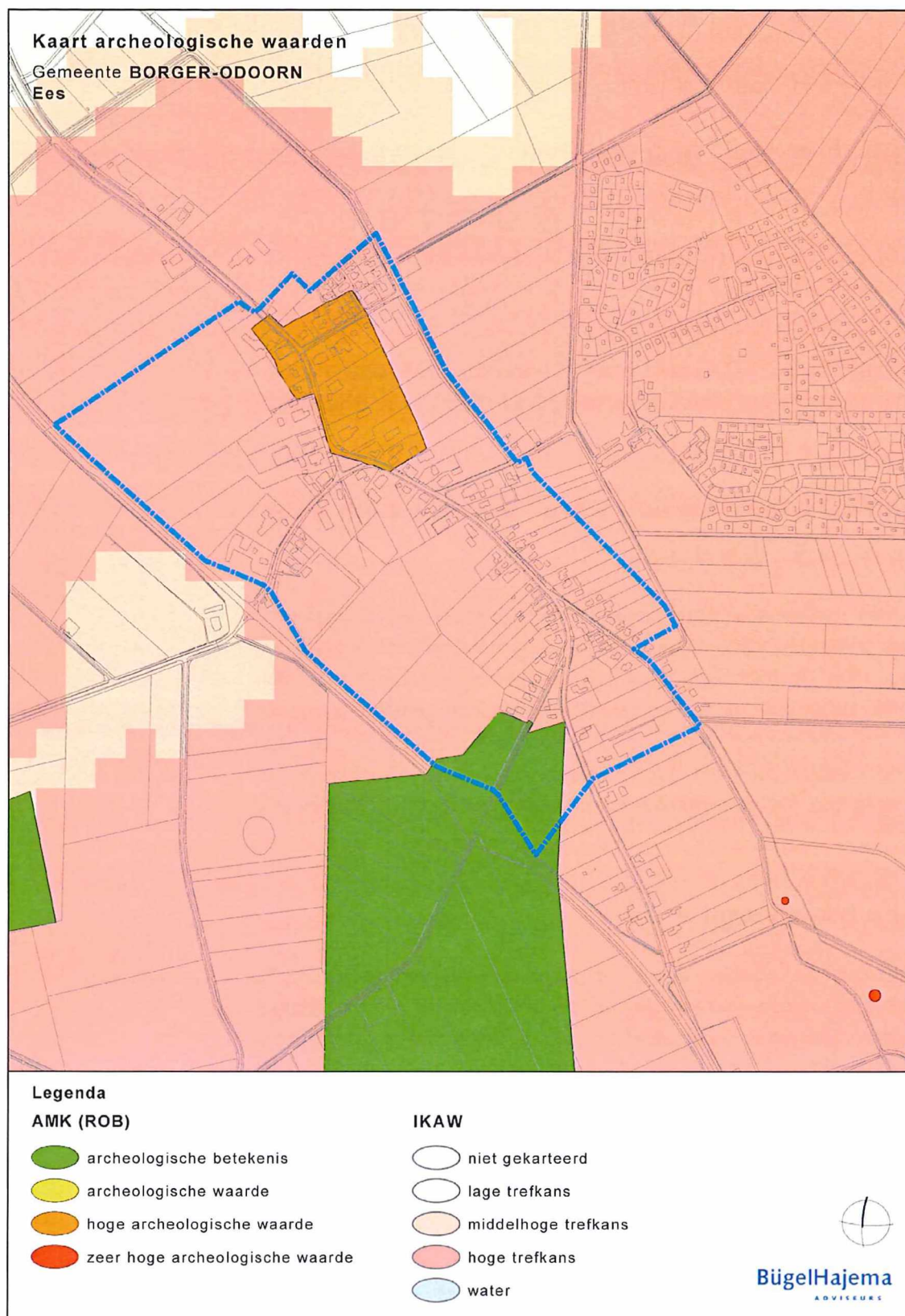
Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ^{5.1}

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

Archeologie ^{5.2}

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta (1992) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Volgens deze kaart is er in de bodem van het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Met het oog daarop zal er bij nieuwe ontwikkelingen contact moeten worden opgenomen met het Drents Plateau of er (verkenkend) archeologisch onderzoek moet worden verricht. De op de AMK-kaart aangegeven gebieden van archeologische betekenis en hoge archeologische waarden zijn aan een aanlegvergunning verbonden. Een dergelijke vergunning is ook van toepassing op het resterende dorpsgebied met een hoge verwachtingswaarde (trefkans).

IKAW EN AMK



Water 5.3

Voor het watersysteem in het plangebied dient het recent uitgebrachte Waterplan Borger-Odoorn als belangrijk richtsnoer.

Het esdorp Ees is op een zandrug gebouwd, waardoor de oorspronkelijke bewoners geen hinder van water ondervonden. De huidige bebouwing ligt geheel op deze zandrug, waar hemelwater in de grond infiltreert. In het plangebied staan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen op stapel.

Voor nieuwe gebouwen geldt dat tot de perceelgrens het hemelwater en het vuile water gescheiden moeten worden aangeboden. Het heeft de voorkeur als hemelwater op het perceel wordt geïnfiltreerd.

Ees is geheel aangesloten op de riolering. In het rioleringsplan 2000-2005 wordt de doelstelling genoemd om het overstorten van de riolering met 50% te beperken. Een belangrijke bijdrage hieraan wordt geleverd door het afkoppelen van hemelwater van de riolering. Ees wordt in dit plan genoemd als een van de plaatsen waar het hemelwater zal worden afgekoppeld. Hiervoor is geld gereserveerd. Het afstromende hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem en zo nodig worden geborgen in de vorm van oppervlaktewater. In overleg met het waterschap zullen te zijner tijd de mogelijkheden voor infiltratie, eventueel extra wateroppervlak en de aan- en afvoer van het water nog nader worden bekeken.

REGEN- EN AFVALWATERSY-
STEEM IN HET PLANGEBIED

Over de opzet van de waterparagraaf is advies ingewonnen bij het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap constateert dat het ruimtelijk/economisch gezien in (dit) bestaand stedelijk gebied een lastige opgave is om een gewenste open waterberging te realiseren; bij nieuwe ontwikkelingen zal echter het een en ander de nodige aandacht moeten krijgen.

ADVIES WATERSCHAP

Hoewel het plan een consoliderend karakter heeft, zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre maatregelen mogelijk, dan wel noodzakelijk zijn.

De brief van het waterschap is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Ecologie 5.4

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en Natuurmonumenten. Tevens dient er een

inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen planologische ontwikkelingen worden voorzien. Wel kunnen er bijvoorbeeld dakkapellen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn in de toekomst planologische ontwikkelingen mogelijk. Voor deze locaties wordt te zijner tijd een apart onderzoek gedaan in het kader van bovengenoemde wetgeving.

Beleid

Gebiedsbescherming

NATURA 2000-BELEID

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuur-gebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones (SBZ's) voor natuurlijke habitatten op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

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

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

NATUURBESCHERMINGSWET

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd Natuurmonument (of Staatsnatuurmonument). Op deze manier worden kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd.

Per oktober 2005 valt alle gebiedsbescherming onder de Natuurbeschermingswet 1998.

AANTASTING

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op beschermde gebieden uit de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee-tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een speciale beschermingszone die is aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. In de directe omgeving is geen van deze gebieden aanwezig. Het Buinerveld, Boswachterij Exloo en het beekdal van de Voorste Drift behoren tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De kortste afstand tussen deze gebieden en het plangebied is circa 800 m. Er bestaan geen duidelijke ecologische relaties tussen het bebouwde deel van het plangebied en de speciale beschermingszones of Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Waarschijnlijk zijn er wel hydrologische relaties. De ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten van deze activiteiten op de beschermde gebieden niet te verwachten zijn. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van een van de richtlijnen of de Natuurbeschermingswet.

INVENTARISATIE EN CONCLUSIE

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'Lijst van alle soorten beschermd onder de Flora- en faunawet'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als er geen sprake is van economisch gewin en als er zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Bij het Natuurloket is (in maart 2006) een rapportage opgevraagd van het kilometerhok rond het plangebied. Hierin staat in welke mate de hokken

BEKENDE GEGEVENS

zijn onderzocht op het voorkomen van elke soortgroep. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde soorten en rode lijstsoorten aangegeven, niet het aantal individuen. Een kilometerhok is een hok van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling van de topografische kaarten van Nederland. Het plangebied valt in kilometerhok 250-547. Een heel klein deel van het plangebied ligt in kilometerhok 250-548. Omdat dit slechts een zeer klein deel is, zijn de gegevens van dit kilometerhok niet bruikbaar.

Het kilometerhok is redelijk en recent onderzocht op watervogels en dagvlinders. Het is matig en recent onderzocht op vaatplanten en overige ongewervelden (niet zijnde vlinders, libellen en sprinkhanen). Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige soortengroepen. Verder is uit de gegevens op te maken dat er ten minste één beschermde soort voorkomt, een vaatplant uit tabel 1. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet.

In het plangebied ligt verspreide bebouwing langs enkele doorgaande wegen, er zijn sportvelden, diverse akkers en weilanden op de es en enkele bosschages.

Verder liggen binnen het kilometerhok de N34 en een klein deel van recreatiepark Land van Bartje.

INVENTARISATIE EN CONCLUSIE

De beschermde vaatplant kan binnen het plangebied voorkomen in de bermen en akkerranden. Zwaar beschermde vaatplanten zijn in het plangebied niet te verwachten. Deze soorten groeien in specifieke milieus, die niet in de tuinen, groenvoorzieningen en akkers binnen het plangebied zijn te vinden, maar mogelijk wel binnen de bosschage aan de zuidkant van het plangebied. Hier zijn geen ontwikkelingen mogelijk.

Binnen het plangebied leven diverse beschermde diersoorten in de groenvoorzieningen, tuinen, weilanden en akkers. Dit zijn voornamelijk soorten uit tabel 1 (muizen, egel, bruine kikker, et cetera) en vogels. De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Voor verstoring van de soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling.

Alle vogelsoorten in het gebied zijn beschermd. Vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven, worden niet ernstig verstoord door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen niet in het broedseizoen (15 maart - 15 juli) worden verstoord.

Waarschijnlijk zijn er zwaar beschermde vleermuiskolonies (tabel 3) aanwezig in de opgaande begroeiing en gebouwen in het plangebied. Zolang deze plaatsen niet worden aangetast, worden deze soorten niet bedreigd. Bij werkzaamheden aan gebouwen en kap van bomen zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aan- of afwezigheid van kolonies.

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

Wegverkeerslawai ^{5.5}

Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouwwoningen. De gemeente Borger-Odoorn kent geen geluidsniveaukaart. Bij nieuwe ontwikkelingen zal per geval moeten worden onderzocht of aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

WET GELUIDHINDER

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB.

NORMSTELLING

Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen Burgemeester en Wethouders ingevolge artikel 77 van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

1. de geluidsbelasting die door de woningen binnen de zone vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
2. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de weg optredende geluidsbelasting van de onder 1 bedoelde woningen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te boven zou gaan.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het een nog niet geprojecteerde woning langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'stedelijk gebied' een hogere waarde tot maximaal 58 dB vaststellen.

Hinderzones van bedrijven ^{5.6}

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

Externe veiligheid 5.7

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die een gevarenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het recent in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook lopen door Ees geen routes met transport van veel gevaarlijke stoffen.

De N34 is een weg waarover relatief veel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (d.d. 24 maart 2003) blijkt dat langs deze weg de maatgevende contour voor het zogenaamde plaatsgebonden risico ruim buiten de kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen van het plangebied blijft. Zelfs bij een toename van het vervoer zal dat het geval blijven. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg heeft daarmee geen gevolgen voor het plangebied.

Luchtkwaliteit 5.8

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 heeft als doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft zes verontreinigende stoffen (stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood), waarvoor normen, grenswaarden en plandrempels zijn gesteld.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen (artikel 7 Besluit luchtkwaliteit). In afwijking van het voorgaande hoeven bestuurders de grenswaarden niet in acht te nemen, als door het betreffende besluit de concentraties van de stoffen gelijk blijven, of verbeteren (artikel 7, lid 3 Besluit luchtkwaliteit). In het geval dat een plan aan het voorgaande voldoet, hoeft eveneens geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied. Het bestemmingsplan voldoet daarom aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Gasleiding 5.9

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde doorsneden door drie naast elkaar gelegen gastransportleidingen, gezamenlijk de hoofdtransportleiding van Slochteren naar het drukstation bij Ommen. In de circulaire van het

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (kenmerk DGMH/B/nr. 010400) van 26 november 1984 worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de planologische regeling van gasleidingen. Als uitgangspunt geldt dat bestemmingen welke voorzien in het regelmatige verblijf van personen in beginsel buiten de zogeheten toetsingsafstand dienen te worden gerealiseerd. De gasleidingen die het perceel doorkruisen, hebben een diameter van 48 inch en een druk van maximaal 67 tot 81 bar (bron: www.gastransportservices.nl). Omdat in het plangebied geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt, behoeft geen rekening te worden gehouden met de bij deze gasleidingen behorende toetsingsafstand van 150 m.

Wel moet uit het oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering rekening worden gehouden met de in tabel 4 van de circulaire vermelde bebouwingsafstanden, te weten 5 m voor het oprichten van enig bouwwerk en het aanbrengen van diepwortelende beplanting en 50 m gerekend vanuit het hart van de gastransportleiding voor woonbebouwing van enige omvang (woonwijk) en zogenaamde bijzondere objecten categorie I (waaronder verpleeginrichtingen, scholen, hotels en kantoren bestemd voor meer dan 50 personen).

De circulaire VROM getiteld 'Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 wordt binnenkort vervangen door nieuwe richtlijnen. Het Ministerie van VROM is bezig het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen afstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Bekend is dat er plannen in voorbereiding zijn om het aantal gasleidingen ter plaatse met twee uit te breiden. De MER-procedure voor de aanleg van de leidingen is nog niet afgerond. In dat verband worden nieuwe veiligheidsafstanden vastgesteld. Bij de aanleg van de leidingen wordt, eventueel door middel van technische maatregelen, rekening gehouden met de bestemmingen in het onderhavige bestemmingsplan.

Juridische vormgeving

Algemeen 6.1

Het bestemmingsplan Ees is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het primaire doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend plan of beheersplan.

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een plankaart bestaande uit een plankaart op schaal 1:2.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is of zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

Opzet 6.2

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

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

Wat de voorschriften betreft zit de verandering met name in de bestemmingsbenamingen.

B e s t e m m i n g e n 6.3

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch - Landschappelijke Waarde;
- Bedrijf;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Sport;
- Verkeer - verblijf;
- Wonen;
- Archeologische waarden (dubbelbestemming);
- Leiding - gas (dubbelbestemming).

Agrarisch en Agrarisch - Landschappelijke Waarde

De nog als agrarisch bedrijf intact zijnde bedrijven zijn als zodanig bestemd. Indien deze bedrijven niet meer als bedrijf worden gebruikt, is een functiewijziging in een woonfunctie of een andere bedrijfsfunctie mogelijk. Ook is het bij vrijstelling mogelijk om logies te verstrekken in de vorm van 'bed and breakfast'. De onbebouwde gedeelten hebben tevens een landschappelijke waarde in de vorm van openheid, aanwezige beplanting en dergelijke en zijn bestemd als Agrarisch - Landschappelijke Waarde. Deze bestemming geldt ook voor gedeelten van erven/tuinen die nog een agrarisch karakter hebben en aansluiten op het buitengebied aan de oostzijde en op de es aan de westzijde van het dorp.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is bedoeld voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De bedrijven binnen deze bestemming zijn relatief groot van omvang. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en er is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Groen

Het driehoekige door straten omsloten terrein (brink) in het oude dorpsdeel is bestemd als Groen.

Horeca

Het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat (Eeserhof) heeft een geëigende bestemming gekregen met de mogelijkheid voor een uitbreiding aan de noordzijde. Het bedrijf is ingeschaald in categorie III, dat wil zeggen een

vorm van bedrijvigheid waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals restaurants en hotel-restaurants. De indeling in categorieën is ontleend aan de 'Lijst met horecabedrijven' die als bijlage aan het plan is toegevoegd.

Maatschappelijk

De bestaande school die ook voor sociaal-culturele doeleinden wordt gebruikt, is als zodanig bestemd.

Natuur

Het waardevolle bosperceel aan de zuidelijke esrand heeft de bestemming Natuur gekregen. In de algemene gebruiksbeplanning is het rooien en/vellen van bomen expliciet als strijdig gebruik aangemerkt.

Sport

Dit betreft het sportveld (wedstrijd- en trainingsveld) aan de Schoolstraat. Binnen de bestemming is een kleedgebouw/kantine toegestaan.

Verkeer - Verblijf

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

Wonen

Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een zekere vrijheid aan de gebruikers van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals reeds is opgemerkt, heeft dit geleid tot het opnemen van een ruim bouwvlak om woningblokken dat aan de zijde van de openbare ruimte redelijk is gedetailleerd, vastgelegd. Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte en de karakteristieke situering van de gebouwen. Een maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen is opgenomen om de uitbreidingsmogelijkheden in de hand te houden.

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering. Er is gekozen voor het opnemen van een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goothoogte en hoogte als die hoger zijn. Zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen en aanbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

BEBOUWING

Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afzonderlijk geregeld in de voorschriften; er gelden een maximale bouw- en goothoogte en

BIJGEBOUWEN

een maximale totale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het spreekt voor zich dat het bestemmingsplan buiten het bouwvlak geen bebouwing toelaat.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEP

Bij vrijstelling kan de uitoefening van een aan een woning gebonden beroep of bedrijf worden toegestaan. Hieronder worden beroepen verstaan die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft beroepen die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals een huisarts en een architect. Onder de bedrijven worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten verstaan, overeenkomende met de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De woonfunctie van de woning moet in overwegende mate worden gehandhaafd en er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voorzover het rechtstreeks in relatie staat tot het bedrijf en beroep. Alvorens een vrijstelling wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

Ook is het bij vrijstelling mogelijk om logies te verstrekken in de vorm van 'bed and breakfast' (alleen voor voormalige boerderijen).

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen, te weten:

- Archeologische waarden
De archeologische waarden zijn beschermd door middel van een aanlegvergunning. In de dubbelbestemming wordt wat betreft de AMK-gebieden verwezen naar de bij het plan behorende toetsingskaart; voor de regeling ten aanzien van gebieden met een hoge trefkans (het gehele dorpsgebied) wordt verwezen naar de als bijlage aan de voorschriften toegevoegde 'kaart archeologische waarden'.
- Leiding - gas
Ter plaatse van de gasleidingen, die aan de noordwestzijde het plangebied doorsnijden, is een leidingstrook op de plankaart aangegeven. Voor het bouwen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden zijn bouwvoorschriften, respectievelijk een aanlegvergunning in de voorschriften opgenomen.

Algemene bepalingen ^{6.4}

Onder de algemene bepalingen in de voorschriften, zijn opgenomen:

- antidubbeltelbepaling;
- uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening, uitsluiting kleinschalige verblijfsrecreatie en uitsluiting seksinrichting;
- afstemming Flora- en faunawet;
- algemene gebruiksbepalingen en algemene vrijstellingsbepalingen.

Wat betreft de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening het volgende. Artikel 9 van de Woningwet geeft een voorrangsregel met betrekking tot de Bouwverordening. Het bestemmingsplan gaat voor op de Bouwverordening als beide voorschriften regels stellen met betrekking tot hetzelfde onderwerp. Om te voorkomen dat een misverstand ontstaat over welke regels daadwerkelijk wel en niet overlappen met de Bouwverordening, is in de voorschriften van dit bestemmingsplan uitdrukkelijk de aanvullende werking van de Bouwverordening aangegeven. Een voorbeeld: de bepaling dat erfafscheidingen maximaal 2 m hoog mogen zijn op achtererven blijft dus gelden, ook al is in een bouwvoorschrift uit de bestemming Woongebied bepaald dat de bouwhoogte op tuinen en erven ten hoogste 3 m bedraagt.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

Het bestemmingsplan betreft vooral een actualisering en draagt daardoor een conserverend karakter.

Inspraak en overleg

Inspraak ^{8.1}

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is op 16 januari 2008 een inloopmiddag/-avond gehouden in de Eeserhof te Ees. In het navolgende is de inhoud van de inspraakreacties samengevat weergegeven gevolgd door de gemeentelijke reactie.

**[REDACTED] Dorpsstraat 12 te 9536 PD Ees
(reactieformulier d.d. 16-2-2008).**

Inhoud:

Het bouwblok is ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan iets ingekort. Als agrarisch bedrijf is de bestaande bouwmogelijkheid noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie:

Het thans in het bestemmingsplan Ees opgenomen agrarische bebouwingsblok is veel groter van omvang dan in het nieuwe plan is voorzien. Uitgaande van een actualisering van het bestemmingsplan is de verkleining van het bouwblok niet juist. Derhalve is het bouwblok naar de achterzijde (westelijke richting) gewijzigd en in overeenstemming met het thans nog geldende bestemmingsplan gebracht.

**[REDACTED] Dorpsstraat 4a te 9536 PD Ees
(reactieformulier d.d. 16-1-2008).**

Inhoud:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de rooilijn in verband met een carport voor de garage en een serre aan de zuidkant van de woning.

Gemeentelijke reactie:

In het thans geldende bestemmingsplan is de bouwgrens aan de zuidzijde van de woning gelijk aan die in het nieuwe plan. Deze zal derhalve ongewijzigd blijven.

Met betrekking tot de bouwgrens aan de voorzijde van de woning maakt deze ten onrechte een inspringing; deze is gewijzigd in een rechte lijn, voortgezet in de richting van perceel Dorpsstraat 4.

**[REDACTED] Odoornerstraat 3 te
9536 PK Ees en anderen
(twee brieven d.d. 17-1-2008).**

Inhoud:

Het aanzicht van het dorp Ees wordt aangetast door de onderhoudstoestand van het perceel aan de Odoornerstraat 1a te Ees. Op dat perceel is een half gerenoveerd pand aanwezig, met opslag van bouwmaterialen. De eigenaar is aan het opknappen geslagen, doch het werk ligt al weer lange tijd stil. Het gemeentebestuur wordt verzocht om spoedig actie te gaan ondernemen en een einde te laten maken aan de huidige toestand op het perceel.

Er gaan geruchten dat de verkopende makelaar aan de eigenaar heeft geadviseerd om het geheel op te knappen, teneinde het wederom verkoopbaar te maken. Dat laat onverlet dat het gemeentebestuur toch wordt gevraagd de nodige inspanningen te leveren.

Gemeentelijke reactie:

Aan de eigenaar van het perceel Odoornerstraat 1a te Ees is een gemeentelijke toestemming verleend voor het mogen opknappen van de bebouwing op het perceel.

Na aanvankelijk werkzaamheden te laten uitvoeren door een aannemer zijn deze echter ook weer gestaakt.

Het gemeentebestuur is er veel aan gelegen om het uiterlijk van een authentiek dorp als Ees in positieve zin te kunnen handhaven, doch de landelijke wet- en regelgeving geeft slechts een mogelijkheid van optreden, indien er sprake is van verstoring van de openbare veiligheid. Het op het perceel aanwezige gebouw blijkt constructief goed te zijn en van enig instortingsgevaar is geen sprake.

Aan [REDACTED] is toegezegd om als gemeentebestuur de eigenaar van het in geding zijnde perceel uit te nodigen voor een gesprek en hem te bewegen om te komen tot werkherleving ter plaatse.

Er zijn echter geen consequenties voor wat betreft een eventuele aanpassing/wijziging van het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Ees.

**[REDACTED] Marslandenweg 3b
te 9531 JS Borger (brief d.d. 20-1-2008).**

Inhoud:

De [REDACTED] verzoekt op een agrarisch bestemd perceel ten westen van de Exloërweg, kadastraal sectie L, nummer 803, een woonbestemming te leggen. Het genoemde woningcontingent voor Ees wordt overgeheveld naar Borger, waardoor er in het dorp Ees geen kleinschalige en toekomstige bouwontwikkeling mogelijk zal zijn. De bebouwing grenzend aan de Exloërweg valt binnen het bestemmingsplan Ees, zoals dat in het verleden ook het geval was bij woningbouw aan de Schaapstreek. De

gewenste bouwlocatie bevat geen beschermde esgrond en wordt ook niet aan de landbouw onttrokken, daar deze gronden reeds hobbymatig worden gebruikt.

Gemeentelijke reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan Ees zijn geen nieuwe (inbreidings)bouwlocaties opgenomen. Het dorp Ees kenmerkt zich door een ruimtelijke structuur waarbij vooral de open ruimten tussen bestaande bebouwing met doorzichten naar het landschap van grote waarde zijn voor handhaving van de huidige karakteristiek. Het in geding zijnde perceel is gelegen tussen de Odoornestraat en de Exloërweg en vormt een groene en open doorkijk. Het is het waard om deze karakteristiek te behouden. Bij het realiseren van één of meerdere woningen langs de Exloërweg zal de openheid ter plaatse geweld aan worden gedaan en wordt de bebouwingslijn van de daadwerkelijke kern van Ees in zuidelijke richting uitgerekt. Juist het in geding zijnde agrarische perceel geeft een visuele grens aan tussen de feitelijke kernbebouwing van Ees en de uitloop in de richting van het landelijk gebied, vanaf de woningen Odoornestraat 7 e.v. Wat betreft het feitelijke gebruik van het agrarisch bestemde perceel is het niet gebleken dat dat fors afwijkend is. Het betreft een groenperceel zonder enige vorm van bebouwing en deze is geschikt om aldaar dieren te weiden.

Los van het vorenstaande is van doorslaggevende betekenis de ingevolge het provinciale beleid op de functiekaart 1 van het Provinciale Omgevingsplan II opgenomen contourgrens van het dorp Ees. Alleen binnen deze contourgrens mogen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het in geding zijnde gebied valt buiten deze grens.

[REDACTED] Dorpsstraat 3 te 9536 PB Ees (brief d.d. 26-1-2008).

Inhoud:

Bij aankoop van het perceel was aldaar een groothandel in exclusieve soepen gevestigd.

Zelf heeft [REDACTED] een atelier voor het restaureren van antieke zakhorloges en het pand wordt door gedeeltelijk, naast het wonen, ambachtelijk gebruikt. Gevraagd wordt een bestemming in deze richting aan het pand te geven. De vestiging van een klein bedrijf dient door een nieuw bestemmingsplan niet onmogelijk te worden gemaakt.

Gemeentelijke reactie:

In het nog geldende bestemmingsplan voor het dorp Ees heeft het perceel een agrarische bestemming met bebouwing. Particuliere bewoning is bij recht niet toegestaan. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is ervoor gekozen om te komen tot een actualisering van bestemmingen

naar de huidige situatie. Derhalve heeft er een inventarisatie plaatsgevonden.

Het perceel Dorpsstraat 3 te Ees wordt in hoofdzaak gebruikt ten behoeve van particuliere bewoning. Het aldaar neerleggen van een woonbestemming is derhalve legitiem. Van enige bedrijvigheid op het perceel is blijkens informatie van de Kamer van Koophandel geen sprake. Gezien de aard van de bedrijvigheid kan deze wordt geschaard onder de mogelijkheid in het bestemmingsplan van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. De bedrijvigheid valt onder de categorie 52, zijnde reparatie ten behoeve van particulieren.

Resumerend mag dus ondergeschikt aan de woonfunctie met een binnenplanse vrijstelling de aangegeven bedrijvigheid ter plaatse worden uitgeoefend.

[REDACTED] Dorpsstraat 15 te 9536 PB Ees (brief d.d. 28-1-2008).

Inhoud:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen:

- de wijziging van agrarische bestemming naar woonboerderij;
- de benaming van de cultureel historische waarde van het perceel;

De wijziging in de bestemming strookt niet met de voorgenomen bedrijfsuitbreiding. Al jaren is ter plaatse een hengstenhouderij gevestigd en een uitbreiding is nodig voor het voortbestaan van het bedrijf.

Gemeentelijke reactie:

In het geldende bestemmingsplan voor het dorp Ees heeft het perceel een agrarische bestemming met bebouwing.

[REDACTED] exploiteert onder de handelsnaam Irish Tinker Stable een volwaardige hengstenhouderij. Ten onrechte is tijdens de inventarisatie van een woonbestemming uitgegaan.

De bestemming op het perceel is thans gewijzigd naar een agrarische, waarbij het in het geldende bestemmingsplan aanwezige bouwblok is gehanteerd.

De aanduiding 'Cultureel historische waarde' van de aanwezige bebouwing dient gehandhaafd te blijven. De uiterlijke vorm van het hoofgebouw draagt mede zorg voor het kenmerkende aanzicht van het dorp Ees.

Hotel Eeserhof, [REDACTED] Dorpsstraat 2 te 9536 PD Ees (brief d.d. 30-1-2008).

Inhoud:

Er wordt verzocht om de volgende wijzigingen door te voeren;

1. De bouwgrens ter hoogte van de noordgevel van het hoofgebouw met 7 m in noordelijke richting te verschuiven, teneinde een serre aldaar mogelijk te maken.

2. De bouwgrens ter hoogte van de hotelkamers met 2 m op te schuiven, zodat er een balkon voor de hotelkamers kan worden gerealiseerd.
3. Het beoordelen of aangekochte agrarische grond kan worden omgezet in een parkeerbestemming.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1

In het geldende bestemmingsplan is de gewenste bouwstrook aanwezig. In het kader van de actualisering van bestemmingen is het terecht om genoemde bouwmogelijkheid ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Het bouwblok is zoals gewenst uitgebreid.

Ad 2

De bebouwingsgrens is, in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, strak om de lijnen van het bestaande hoofdgebouw aan de zuid en westzijde gelegd. Om in kwalitatieve zin de hotelkamers van een upgrading te kunnen voorzien, mede door het realiseren van balkons, kan de bouwgrens zoals gewenst met 2 m opschuiven. Daarbij blijft men nog binnen de bouwgrenzen zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn aangegeven. Het bouwblok is zoals gewenst aangepast.

Ad 3

Het verworven gedeelte van het agrarische perceel, gelegen ten westen van het horecaperceel Dorpsstraat 2 te Ees, is van oudsher in het gemeentelijk en provinciaal beleid bestempeld als waardevolle esgrond, die van een hoge kwalitatieve waarde is en in visueel beeld niet mag worden aangetast. Door het gebruik ten behoeve van het parkeren toe te staan, zal er een structurele visuele aantasting plaatsvinden, die ongewenst is. Een wijziging van de bestemming AL van het bedoelde agrarische perceel wordt niet mogelijk gemaakt.

**adresgegevens onbekend
(reactieformulier d.d. 1-2-2008).**

Inhoud:

Het zou een verbetering/verduidelijking zijn om de contourlijnen voor wat betreft de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het provinciale POP-II op te nemen op de plankaart voor het bestemmingsplan Ees.

Gemeentelijke reactie:

Het is niet gebruikelijk om genoemde lijnen, die voortvloeien uit het provinciale beleid, op een gemeentelijke bestemmingsplankaart in te tekenen. Wanneer de lijn op de plankaart wordt opgenomen en het provinciale beleid wijzigt zich, dan zou een aanpassing daarvan noodzakelijk zijn. Me-

de gezien de werkingsduur van een bestemmingsplan, zijnde een periode van 10 jaar, is besloten de contourlijn niet op de plankaart op te nemen.

[REDACTED] b.v., Schoolstraat 3 te 9536 PN Ees (reactieformulier d.d. 4-2-2008).

Inhoud:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar het wonen. Ter plaatse wordt een loon-/aannemingsbedrijf geëxploiteerd en het hoofdkomen wordt uit dat bedrijf verworven.

Gemeentelijke reactie:

Uit gegevens van de Kamer van Koophandel is gebleken dat het aangehaalde bedrijf als hoofdvestiging op genoemd adres aanwezig is.

Omdat een loon-/aannemingsbedrijf in planologische zin valt onder agrarische bestemming is ten onrechte in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse een woonbestemming opgenomen.

Om deze is het perceel wederom voorzien van de agrarische bestemming.

[REDACTED] Odoornerstraat 9 te 9536 PK Ees (brief d.d. 4-2-2008).

Inhoud:

In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwblok neergelegd, met uitbreidingsruimte aan de zuidzijde. [REDACTED] wil om praktische redenen het bouwblok graag in noordelijke richting verschuiven, teneinde een bijgebouw te kunnen realiseren.

Gemeentelijke reactie:

Het perceel Odoornerstraat 9 te Ees kenmerkt zich door een grootschalige bosbeplanting. De bestaande open erfruimte is aanwezig aan de achter- en noordzijde van het hoofdgebouw.

Bij het bouwen van een bijgebouw ten zuiden van het hoofdgebouw zal boskap moeten plaatsvinden en is een nieuwe inritsituatie benodigd.

Hiermee rekening houdende is het wenselijk om het opgenomen bouwblok te verschuiven tot 10 m ten noorden van de noordelijke zijgevel van het hoofdgebouw. De plankaart is hiervoor gewijzigd.

[REDACTED] Dorpsstraat 26 te 9536 PE Ees (brief d.d. 6-2-2008).

Inhoud:

In 1980 is het huis nummer 26a op het perceel behorende bij nummer 26 gebouwd. Er was toen de mogelijkheid om ter plaatse twee woningen te realiseren. Naar de nabije toekomst toe wil men de extra woning gaan

realiseren. Het verzoek is om in het nieuwe bestemmingsplan een extra bouwmogelijkheid op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

In het thans nog geldende bestemmingsplan uit 1973 is op de plankaart op het perceel Dorpsstraat 28 en een klein gedeelte van het perceel nummer 26 een bouwblok ingetekend. Dit bouwblok bood de mogelijkheid voor twee vrijstaande woningen op de nummers 26a en 28.

Bij invulling van het perceel nummer 26a is in de procedure om te komen tot een bouwvergunning de gemeentelijke adviescommissie RO om advies gevraagd. De leden daarvan wilden een nadere beoordeling van het bouwplan in relatie tot de eventuele aantasting van bestaande open ruimten in Ees.

Het bleek echter dat het bouwplan bij recht volgens het bestemmingsplan kon worden uitgevoerd.

In 1989 is er een onderzoek verricht naar de open ruimten in de dorpen Drouwen en Ees. Daarin is het perceel Dorpsstraat 26 te Ees in beoordeling meegenomen. Opgemerkt is dat de ruimte als geheel van belang is voor het behoud van het vrije uitzicht op de boerderij en schuur en de achterliggende es.

Van enige mogelijkheid tot de bouw van een extra woning juist op het open stuk tussen nummer 26 en 26a is nimmer sprake geweest.

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualiseringsplan, waarbij thans bestaande functies worden opgenomen.

Gezien het vorenstaande zal er geen woningbouwkwel op het perceel Dorpsstraat 26 te Ees worden gelegd.

Graafschap 67 te 9405 JC Assen (brief d.d. 7-2-2008).

Inhoud:

Het verzoek is om met volle aandacht te bezien of aan de Schaapstreek tussen de woningen nummer 1 en 1a nog een vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Verwezen wordt naar alle eerdere beroepen, nota's en verzoeken.

Er wordt gevraagd op basis van welk stedenbouwkundig onderzoek de conclusie is getrokken dat ter plaatse geen woning past.

Gemeentelijke reactie:

Het thans nog geldende bestemmingsplan Ees uit 1973 is opgesteld als een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Daarin was geen uitbreiding met woningbouw in de kern Ees voorzien.

Nadien is er, naast de woningbouwlocatie nabij de Oosterkampen, ten behoeve van de zogenaamde natuurlijke aanwas een woningbouwlocatie aan de Schaapstreek ontwikkeld, met maximaal vier nieuw te bouwen woningen. Er is voor een buffer tussen de architectuur van bestaande wo-

ningen ter hoogte van de Dorpsstraat en die van de Schaapstreek gekozen, bestaande uit het open gedeelte tussen de woning Schaapstreek 1 en nummer 1a.

In het interne gemeentelijke stedenbouwkundige rapport d.d. 30-5-2002, als bijlage hierbij toegevoegd, is een en ander verwoord.

Bij de overwegingen om te komen tot het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Ees vormde genoemd rapport d.d. 30-5-2002 de basis.

Aanvullend is nog in beoordeling genomen het gemeentelijk woonplan uit 2004. Voor het dorp Ees is een contingent van nog 10 woningen aangegeven, doch bestuurlijk is besloten om deze nieuwbouwmogelijkheden voor de kernen zoals Drouwen en Ees over te hevelen naar nieuwbouw in de kern Borger. Aldaar zijn bouwmogelijkheden beschikbaar voor de zogenaamde natuurlijke aanwas vanuit genoemde kernen.

Ook is nog door de gemeentelijke stedenbouwkundige een beoordeling gemaakt van de huidige open plekken in de kern Ees. De situatie ten tijde van het opstellen van het rapport is niet gewijzigd.

Door [REDACTED] is tevens geen gewijzigde omstandigheid aangegeven, waardoor het beeld ter plaatse een zodanige wijziging met extra woningbouw rechtvaardigt.

Het perceel Schaapstreek 1 te Ees, met bijbehorende tuin (perceelsgedeelte Sectie M, nummer 1499), ligt binnen een bouwblok, alwaar één hoofdgebouw ten behoeve van het wonen aanwezig mag zijn en aan- en bijgebouwen zijn toegestaan. De door [REDACTED] gevraagde extra woning op dat totale perceel is derhalve niet mogelijk gemaakt.

**[REDACTED] Dorpsstraat
18 te 9536 PE Ees (brief d.d. 8-2-2008).**

Inhoud:

In verband met arbeidsbeëindiging over enkele jaren verzoekt men de mogelijkheid te scheppen op het perceel Dorpsstraat 18 te Ees een galerie en beeldentuin te vestigen. Het pand is reeds bedrijfsmatig in gebruik geweest als IT-bedrijf en een interne verbouw is destijds vergund.

Qua toekomstige bebouwing wordt gedacht aan een rietgedekte open hooimijt en een overdekt terras achter een van de schuren.

Gemeentelijke reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan verkrijgt het perceel een woonbestemming, geïnventariseerd naar de huidige situatie. Ter plaatse is zogenaamde woninggebonden bedrijvigheid mogelijk, waarbij een inpandige galerie tot de mogelijkheden behoort.

Wat betreft toekomstige bebouwing op een woonperceel geldt daarvoor de stringente eis dat de oppervlakte van aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m² c.q. 75 m² bij een aan huis gebonden beroep/bedrijf.

Gezien de aanwezige schuur met een oppervlakte van ongeveer 52 m² is er nog een beperkte bouwmogelijkheid aanwezig. Tevens geldt op elk woonperceel de overheidsregeling bouwvergunningvrij bouwen.

Om nog gebruik te kunnen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden, zal het bouwblok ter hoogte van de westzijde van de aanwezige schuur met 10 m worden vergroot.

Overleg ^{8.2}

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het bestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de gebruikelijke instanties. Van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie (CARP), het Waterschap Hunze en Aa's, de NV Nederlandse Gasunie, de inspectie VROM en het Recreatieschap Drenthe zijn reacties ontvangen. In het navolgende zijn de opmerkingen samengevat weergegeven, gevolgd door de reactie van de gemeente, respectievelijk de wijze waarop de opmerkingen in het plan zijn verwerkt. De volledige reacties van de instanties zijn als bijlage toegevoegd.

Het Recreatieschap Drenthe heeft medegedeeld geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit bestemmingsplan.

1. Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen

Opmerking

De bestemmingsvlakken Woondoeleinden, met name aan de oostzijde gelegen woningen van de Dorpsstraat, lopen geheel door tot aan de Hovenweg. Maar ook de bebouwingsvlakken zijn fors te noemen (50 m diep), terwijl de in ontwerp opgenomen voorschriften een maximale bouwdiepte van 15 m toestaan. Bovendien gaan deze bestemmingsvlakken over de contour van het POP. Geadviseerd wordt de bebouwingsvlakken in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid en de zeer diepe bebouwingsvlakken nader te bezien. Onderscheid op de plankaart tussen hoofd- en bijgebouwen is primair gewenst. Daarbij is concentratie van bebouwing zeer aan te bevelen.

Reactie

De diepte van de bebouwingsvlakken is -op een enkele uitzondering na- al niet meer dan 40 m diep. Ook de uitzonderingen zijn, voorzover mogelijk, thans op een maximale bouwdiepte van 40 m gebracht.

De ruimte voor het bouwen van bijgebouwen bedraagt ongeveer 25 m. In relatie tot de bouwdiepte van 40 m is de concentratie van de bebouwing voldoende gewaarborgd. Het dorp Ees wordt overigens gekenmerkt door grote woonpercelen met erg diepe tuinen.

Door aan de achtergelegen gronden langs de oostelijke rand een agrarische bestemming te geven, wordt de contourlijn niet overschreden.

Opmerking

De commissie adviseert voor het waardevolle cultuurhistorische gebied een dubbelbestemming op te nemen. Dit kan op de plankaart worden aangegeven en in de voorschriften door een verwijzing naar de toelichting. Behoud van de karakteristieke bebouwing is van belang, mede in verband met de toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

Reactie

Het advies van de commissie om karakteristieke panden als zodanig aan te geven, is overgenomen. Het opnemen van een dubbelbestemming heeft minder betekenis, omdat een verwijzing in de voorschriften naar de toelichting als een vorm van een beschrijving in hoofdlijnen in de nieuwe Wro gaat verdwijnen. Wel zal in de toelichting nog enigszins nader worden ingegaan op het aspect van het waardevolle cultuurhistorisch gebied.

Opmerking

In artikel 13 (archeologische waarden) wordt geen directe relatie gemaakt met de toelichting en met de kaart op bladzijde 26 van de toelichting. Voor de leesbaarheid en uit oogpunt van uniformiteit is het beter deze dubbelbestemming op de plankaart aan te geven. Verkennend onderzoek geldt ook voor gronden met een verwachtingswaarde. De commissie mist een beschermende regeling met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde. De oppervlaktemaat van 60 m² is te vergroten tot 75 m².

Reactie

De opmerkingen van de commissie zijn overgenomen, met dien verstande dat de gebieden met archeologische betekenis en hoge archeologische waarden niet op de plankaart, maar evenals bij andere in voorbereiding zijnde plannen, op een afzonderlijke toetsingskaart zijn aangegeven. Voor de gebieden met een 'verwachtingswaarde' (trekansen) wordt verwezen naar de aan de voorschriften toegevoegde bijlage 'kaart archeologische waarden'. Het vermelden op de plankaart bevordert niet de leesbaarheid van het plan, zeker indien dit grote gebieden betreft.

Over de regeling in de voorschriften heeft overleg plaatsgevonden met de provincie en het Drents Plateau.

Opmerking

In de noordoosthoek van het plangebied liggen naast elkaar drie gastransportleidingen. Het Ministerie van VROM is nieuw beleid aan het ontwikkelen over de veiligheidszoning rond gasbuisleidingen. Niet langer kan

worden uitgegaan van de huidige toetsingafstanden en/of bebouwingsafstanden. Met betrekking tot deze potentiële knelpunten kan met de leidingeigenaar in contact worden getreden om te zien welke oplossingen denkbaar zijn.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op het advies van de Nederlandse Gasunie.

Opmerking

Onder de bestemming Bos is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij het rooien van bos in beginsel mogelijk wordt gemaakt. Dit aanlegvergunningstelsel dient te vervallen, omdat het een zeer oud esbosje is, welke onder geen omstandigheden mag worden gerooid.

Reactie

Het advies van de commissie is overgenomen. Het rooien is nu (in de algemene gebruiksbevestiging) expliciet als verbodsbevestiging opgenomen.

Opmerking

De commissie mist het advies van het waterschap en maakt dan ook een voorbehoud ten aanzien van het aspect water.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op het advies van het Waterschap Hunze en Aa's.

Opmerking

De commissie mist in de toelichting het voornemen van het laten vervallen van de aansluitingen van Ees op de N34. Naast een ander verkeersgedrag is het gewenst de fysieke veranderingen (blijven de doodlopende wegen zo liggen met dezelfde functie?) ook op de plankaart mee te nemen. Er is een gezamenlijke visie door de provincie en de gemeente opgesteld. Het biedt Ees nieuwe kansen.

Reactie

De gemeente opteert voor een variant waarbij de Schoolstraat bij de N34 wordt afgesloten en de Schaapstreek een onderdoorgang krijgt. In dit verband wordt langs de zuidzijde van het perceel Odoorneweg 4a een haakse aansluiting van de Schaapstreek op de Odoorneweg voorgestaan. Deze nieuwe aansluiting is aangegeven op de plankaart. In de toelichting is op deze materie nader ingegaan.

Opmerking

De commissie verzoekt een algemene afstemmingsbepaling met de flora en fauna in de voorschriften op te nemen. De commissie adviseert om bij de wijzigingsbepaling in artikel 9 Agrarische doeleinden aan lid 8 een zogenaamde uitgestelde procedure ten aanzien van de flora en fauna toe te voegen.

Reactie

Een afstemmingsbepaling is opgenomen, die ook van toepassing is op wijzigingsbevoegdheden.

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, revitalisering of herstructurering is het gewenst de mogelijkheden voor vergroting van de waterberging nader te onderzoeken, dit kan eventueel in overleg met het waterschap worden gerealiseerd. Ook dient daarbij aandacht te worden geschonken aan de waterkwaliteit. Activiteiten in het plangebied dienen erop te zijn gericht de goede waterkwaliteit te handhaven en op die locaties waar de waterkwaliteit nog niet voldoet, te verbeteren.

Reactie

Zoals vermeld, is het bestemmingsplan vrijwel geheel op conserveren van de bestaande situatie. Overeenkomstig de suggestie van het waterschap zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen overleg worden gevoerd over de mogelijkheden voor verbetering van het watersysteem, respectievelijk de waterkwaliteit.

3. VROM-Inspectie, Regio Noord

Opmerking

De inspectie wijst erop dat het Ministerie van VROM nieuw beleid ontwikkelt ten aanzien van de veiligheidszoning rond buisleidingen. Deze zullen niet langer uitgaan van een toetsingsafstand en/of bebouwingsafstand.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op het advies van de Gasunie.

4. NV Nederlandse Gasunie

Opmerking

Tot voor kort gaven wij advies op basis van de circulaire VROM getiteld 'Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984. Het Ministerie van VROM is bezig het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen afstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft de gemeenten verzocht het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu te raadplegen over veiligheidsafstanden.

Reactie

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is niet meer de instantie die over veiligheidsafstanden kan worden geraadpleegd. Bekend is dat plannen in voorbereiding zijn om het aantal gasleidingen ter plaatse met twee uit te breiden. De MER-procedure voor de aanleg van de leidingen is nog niet afgerond. In dat verband worden nieuwe veiligheidsafstanden vastgesteld. Bij de aanleg van de leidingen wordt, eventueel door middel van technische maatregelen, rekening gehouden met de bestemmingen in het onderhavige bestemmingsplan.

