Gemeente Borger-Odoorn

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan ‘2e Exloërmond, Middenlaan 61 tm 99 herstructurering’

Gemeente Borger-Odoorn

1. Achtergrond

Stichting Woonservice Drenthe is voornemens om twee deelgebieden in 2e Exloërmond te herstructureren. Er is sprake van verduurzaming, sloop, herbouw en nieuwbouw. Doel is om de buurten ook in de toekomst een fijne leefomgeving te laten zijn en - waar aanwezig - de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden. Op stedenbouwkundig niveau wordt een concreet ontwerp voorgesteld, terwijl op woningniveau een aantal ontwerprichtingen wordt meegegeven. De plannen zijn tot stand gekomen in samenwerking met de bewoners-klankbordgroepen.

Vrijwel alle delen van de te herstructureren gebieden in 2e Exloërmond zijn meegenomen in het vastgestelde vierdorpen-plan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe', ofwel zijn bij recht mogelijk. Voor een tweetal deellocaties is een separaat bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op één van deze locaties. Het gaat om de percelen aan de Middenlaan 61 tot en met 99. Op deze locatie stonden 24 woningen, maar deze woningen zijn in het verleden gesloopt. Woonservice bouwt hier 20 woningen. De nieuwbouw is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan ‘2e Exloërmond, Middenlaan 61 tm 99 herstructurering’ voorziet in het planologisch-juridische kader voor de nieuwbouw. Er is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze richt zich met name op de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de geplande woningbouw.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan ‘2e Exloërmond, Middenlaan 61 tm 99 herstructurering’ is op 21 februari 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 23 februari 2023 tot en met woensdag 5 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze

periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

3. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze 1 (ingekomen 7 maart 2023);
2. GGD Drenthe (ingekomen 30 maart 2023);
3. Zienswijze 3 (ingekomen 31 maart 2023);
4. Waterschap Hunze en Aa's (ingekomen 5 april 2023);
5. Veiligheidsregio Drenthe (ingekomen op 11 april 2023).

De laatste zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Niettemin worden alle binnengekomen zienswijzen ontvankelijk verklaard.

4. Reactie op de zienswijzen

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Zienswijze 1

a. Bouwverkeer

De indiener woont aan het Zuiderdiep in 2e Exloërmond en heeft last van gevelverzakkingen. De vrees bestaat dat er door het bouwverkeer trillingen en daardoor nieuwe verzakkingen aan de gevel zullen optreden.

Reactie gemeente

De routing van bouwverkeer is een uitvoeringskwestie en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Desgewenst kan de initiatiefnemer hierover contact opnemen met Stichting Woonservice Drenthe.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Verkeersveiligheid
De indiener geeft aan dat als er meer huizen gebouwd worden aan de Middenlaan, dat dan ook de daarop aansluitende straten Noorderdiep en Zuiderdiep verbeterd moeten worden. Gesteld wordt dat er op deze straten nu al sprake is van een te hoge verkeersdruk en de nodige verkeersonveilige situaties. Het voorstel wordt gedaan om omliggende kruispunten beter zichtbaar te maken en waar mogelijk het verkeer af te remmen door middel van wegversmallingen.

Reactie gemeente
Er worden binnen het plangebied minder huizen gebouwd dan er voorheen stonden. Van een verkeerstoename is feitelijk geen sprake. Het huidige wegennet kan het toekomstige verkeersaanbod bovendien goed aan.
In 2019/2020 zijn de kruispunten van het Noorderdiep zichtbaarder gemaakt en is meer nadruk gelegd op de gelijkwaardigheid van het kruispunt. Ook zijn in die periode het Noorderdiep, de Middenlaan en alle dwarslanen (waaronder de Poststraat) aangewezen als 30 km/u-zone.
Om te benadrukken dat het Zuiderdiep de ontsluitende route is (50 km/u), geldt deze als voorrangsweg. De kruispunten op deze weg zijn geaccentueerd met een rode kleur, zodat passerend verkeer weet dat er sprake is van een kruispunt. Afslaand verkeer wordt door een uitritconstructie er op geattendeerd een ander soort weg op te rijden, met een ander snelheidsregime (30 km/u). Daarmee wordt duidelijk dat daar ander weggedrag wordt verwacht.
Veel ontsluitende wegen in de gemeente, vooral in het veenkoloniale deel, is op deze wijze ingericht. Hierdoor ontstaat voor de weggebruiker een herkenbaar wegbeeld. Deze weet daardoor dat men bij een rood vlak een kruispunt passeert.

De gemeente ziet geen noodzaak het Zuiderdiep of Noorderdiep anders in te richten door de woningbouwplannen in de Middenlaan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. GGD Drenthe

a. Geluid

Het plan voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarde van 50 dB L_{den}. Voor het aspect 'geluid' zijn er geen belemmeringen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Fijnstof

De toename in verkeersbewegingen zal leiden tot hogere fijnstofwaardes (bijdrage van 0,03 microgram/m^3 PM_{10}). Het uitgangspunt van de WHO is dat er geen ondergrens voor fijn stof is waaronder geen nadelige gezondheidseffecten optreden. De GGD adviseert om de fijnstofuitstoot te minimaliseren door bijvoorbeeld de vervoersbewegingen te beperken.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in een afname van woningen en daarmee van verkeersbewegingen ten opzichte van de voormalige situatie aan de Middenlaan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Gewasbeschermingsmiddelen (landbouw)

Het plangebied ligt op korte afstand (< 100 m) van agrarische gronden. Het creëren van afstand tussen landbouwgrond en woningen leidt volgens de GGD tot een lagere blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Gezondheidskundig is

het vooralsnog niet mogelijk aan te geven wat een veilige afstand is. Goede communicatie tussen telers en omwonenden van landbouwpercelen kan ook een belangrijke rol spelen (bv. door vooraankondiging wanneer er gespoten wordt). Hoewel het aantal omwonenden in dit plan zeer beperkt is, blijft het volgens de GGD belangrijk om de risico's te beperken door goed te communiceren, bijvoorbeeld door vooraankondiging wanneer er gespoten wordt.

Reactie gemeente

De communicatie over gewasbeschermingsmiddelen tussen toekomstige bewoners en agrariërs ziet de gemeente als een private aangelegenheid. Toekomstige bewoners kunnen hierover, desgewenst, zelf afspraken maken met agrariërs in de omgeving.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d. Bodem (lood)

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er lichte verhogingen aan onder andere lood zijn aangetoond. De hoogste waarde is gevonden in bodemmonster 7271450 (MM9og). Daarbij is een waarde van 74 mg/kg ds gemeten. De gezondheidskundige risicowaarden voor lood zijn afhankelijk van het type gebruik van de bodem. Bij gebruik van de bodem als moestuin
is de streefwaarde van loodconcentratie minder dan 60 mg/kg. Bij de functie wonen met tuin (met kleine moestuin) is het de streefwaarde minder dan 90 mg/kg. Het voldoet dus aan de functie wonen met tuin. Wel adviseert de GGD om hierover duidelijk te communiceren en
handelingsperspectieven met de bewoners te delen.

Reactie gemeente

Stichting Woonservice Drenthe is gevraagd om de toekomstige bewoners hierop te attenderen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

e. Communicatie en participatie

De GGD adviseert om voor en tijdens de werkzaamheden en de verdere realisatie van het initiatief actief te communiceren met omwonenden. Goede communicatie heeft, aldus de GGD, vaak invloed op hoe de eventuele overlast, van bijvoorbeeld de werkzaamheden, wordt ervaren.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in paragraaf 7.1 van de bestemmingsplantoelichting wordt de buurt rond het plangebied middels nieuwsbrieven door Stichting Woonservice Drenthe op de hoogte gehouden van de voortgang van de bouwwerkzaamheden

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3

a. Milieuzonering

De indiener heeft een bedrijf aan het Zuiderdiep in 2e Exloërmond. Dit bedrijf zou op grond van een vergunning uit 1991 ingedeeld moeten worden bij milieucategorie 3.1 of 3.2. Binnen de bijbehorende richtafstand mag geen woningbouw plaatsvinden. Hiermee is, aldus de indiener, op geen enkele wijze rekening gehouden.

Reactie gemeente

Dat sprake is van een bedrijf uit milieucategorie 3.1 of 3.2, wordt niet aangetoond door de indiener. Uitgaande van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ en gelet op de aard/omvang van het betreffende bedrijf, is hier eerder te denken aan milieucategorie 2.

Voor het bedrijf van de indiener geldt een hinderwetvergunning uit 1991 waarin geen categorisering is opgenomen. In de Beheersverordening ‘2e Exloërmond’ (vastgesteld 2013-06-13) is het bedrijf bestemd als 'Bedrijven'. Op grond van deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan.

Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 50 m. Inmiddels is de Beheersverordening vervangen door het Bestemmingsplan ‘kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe’ (vastgesteld 2022-09-22). Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming ‘Bedrijf’. Deze bestemming staat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe (richtafstand 10-30 m). Zowel in de Beheersverordening als in het geldende bestemmingsplan zijn tevens ‘bestaande bedrijven’ toegestaan. Hiervan is geen lijst opgenomen.

De afstand tussen het bedrijfsperceel van de indiener en de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ten minste 45 m. Het plangebied is onderdeel van ‘gemengd gebied’, waarin zowel woningen als bedrijvigheid aanwezig zijn. Dit betekent dat bovengenoemde richtafstanden met één afstandsstap verkleind kunnen worden. Voor milieucategorie 3.1 bedrijven geldt daarmee een richtafstand van 30 m, terwijl voor milieucategorie 2 een richtafstand van 10 m volstaat. De woningen binnen het plangebied liggen in beide gevallen buiten de richtafstand van het bedrijf van de indiener. Dit is ook verantwoord in paragraaf 4.6 van de bestemmingsplantoelichting.

Overigens wordt het bedrijf van de indiener sowieso niet beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door het bestemmingsplan voor de Middenlaan omdat er op veel kortere afstand (circa 12 m) reeds woningen van derden zijn geleden. Deze woningen zijn maatgevend voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer. De nieuwbouw aan de Middenlaan legt daar geen nieuwe beperkingen aan op.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Communicatie en afspraken

De indiener geeft aan dat de gemeente toezeggingen niet nakomt en daarover evenmin communiceert.

Reactie gemeente

Het is onduidelijk om welke toezeggingen het hier gaat. De gemeente wil hierover graag in gesprek met de indiener.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Aanbod bedrijfsverplaatsing

De indiener twijfelt aan het aanbod voor bedrijfsverplaatsing dat de gemeente heeft gedaan.

Reactie gemeente

De gemeente heeft hierover slechts een oriënterend gesprek gevoerd met de indiener. Het doen van een aanbod op dit punt - bijvoorbeeld verplaatsing naar bedrijfsgronden van de gemeente - valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d. Bedrijfsbestemming

De indiener benadrukt niet voornemens te zijn de bestemming van zijn bedrijf te wijzigen, omdat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst (onverkort) worden voortgezet.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voor de Middenlaan voorziet niet in een wijziging van deze bedrijfsbestemming. Bovendien wordt er, zoals gezegd onder a, juist rekening gehouden met de huidige bedrijfsactiviteiten op grond van de geldende bestemming.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4. Waterschap Hunze en Aa's

a. Vooroverleg

Het waterschap heeft zijn eerdere bedenkingen kenbaar gemaakt richting de gemeente
(watertoets, 11 augustus 2022 en via mail, 18 oktober 2022). Beide geven in de kern de algemene zienswijze weer van het waterschap op dit plan, zowel procesmatig als inhoudelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier in algemene termen naar verwezen.

Reactie gemeente
De nieuwbouw binnen het plangebied is onderdeel van een grotere herstructureringsopgave. Het gaat om deelgebied West, bestaande uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat en deelgebied Midden, bestaande uit de Middenlaan en een aantal dwarsstraten. Klimaat adaptieve maatregelen zullen op het niveau van de twee deelgebieden verder uitgewerkt moeten worden. Hierover hebben reeds verkennende gesprekken tussen het waterschap en Stichting Woonservice Drenthe plaatsgevonden. Dit vraagt om nader overleg en concrete uitwerkingen per deelgebied, zoals ook is aangegeven in paragraaf 4.10 van de bestemmingsplantoelichting. De gemeente zal bij de vervolggesprekken aanhaken en erop toezien dat er voorafgaand aan de realisatie concrete afspraken met het waterschap op dit punt worden gemaakt.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Maatregelen klimaatadaptatie
In paragraaf 4.10 van de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op het voornemen om een klimaatadaptieve inrichting aan het plangebied te geven. Dit is ook gedaan in de aanmeldnotitie en in het overzicht met de balans aan verharde oppervlakken (bijlage 7). Hieruit spreekt de intentie om alsnog invulling te willen geven aan maatregen op het gebied van ‘klimaatadaptatie’.

Reactie gemeente
Dat is juist en geldt zowel voor de gemeente als voor Stichting Woonservice Drenthe. Zie verder onder a en e.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is niet aangegeven hoe binnen de openbare ruimte wordt omgegaan met de aspecten hittestress, droogte en wateroverlast. Het waterschap verwijst naar een 'voorbeeldproject' waarbij klimaatadaptieve maatregelen vanaf het begin en op integrale wijze deel uitmaakten van de planvorming. Graag ziet het waterschap dat binnen de gemeente voor grotere herstructureringen en in- en uitbreidingsplannen een vergelijkbare aanpak gehanteerd wordt.

Reactie gemeente

De gemeente gaat verder in gesprek met het waterschap hierover. Er wordt op korte termijn een overleg ingepland waarbij verschillende ambtelijke disciplines aanhaken (in ieder geval: stedenbouw, ruimtelijke ordening, openbare werken en duurzaamheid). Het doel is te komen tot concrete richtlijnen voor klimaatadaptatie binnen ruimtelijke planvorming en herstructureringsprojecten. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over hoe het waterschap zo vroeg mogelijk in het (plan)proces kan aanhaken.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d. Inspanningsverplichting

In paragraaf 4.10 van de bestemmingsplantoelichting is aangegeven dat Stichting Woonservice Drenthe, in afstemming met het waterschap, verdere invulling geeft aan de wateraspecten, 'waarmee alle partijen tevreden zijn' en dit voornemen als een inspanningsverplichting te zien. Nader overleg zal hierover plaatsvinden. Het waterschap wacht dit overleg af en spreekt de verwachting uit dat klimaat adaptieve afwegingen en maatregelen onderdeel worden van het plan, voordat tot realisatie zal worden overgegaan.

Reactie gemeente

Deze verwachting is juist. Zie verder onder a.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

e. Wateradvies

De intentie is aanwezig en uitgesproken, zowel bij de gemeente als bij Stichting Woonservice Drenthe, om nadrukkelijk rekening te willen houden met de veranderende klimaataspecten. Uitgaande hiervan kan het waterschap instemmen met het ontwerpplan.

Reactie gemeente

Dat is juist.

Het is goed om op dit punt te vermelden dat de gemeente reeds op diverse (beleids)niveaus bezig is met klimaatadaptatie. Zo is de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) in de maak, in samenwerking met onze partners bij de Samenwerking Noordelijke Vechtstromen. Waterschap Hunze en Aa's is hier ook bij aangehaakt. De RAS zal als 'paraplu' dienen voor regionale en lokale maatregelen en voor beleid op het gebied van klimaatadaptatie. Daarnaast is een duurzaamheidsagenda in voorbereiding, waaronder ook een uitvoeringsagenda voor klimaatadaptatie tot stand komt. Verder wordt binnen de gemeentelijke organisatie gewerkt aan verdere bewustwording en deskundigheid op het gebied van klimaatadaptatie. Tenslotte heeft de gemeente impulsgelden ontvangen van het Rijk voor klimaatadaptatie in het kader van het Delta Plan Ruimtelijke Adaptatie. Deze impulsgelden worden ingezet voor drie projecten:

- Buinerveen/Nieuw-Buinen - Reconstructie Hoofdstraat/Zuiderdiep;
- Borger - De Slieten-kanaal Buinen/ Schoonoord;
- Borger - Aanpak Noordes en Veldakkers.

Binnen deze drie projecten worden dus concrete maatregelen genomen in het licht van klimaatadaptatie. Het gaat dan bijvoorbeeld om het creëren van extra waterberging, het aanleggen van regenwaterriolen en het toepassen waterdoorlatende bestrating.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Veiligheidsregio Drenthe

De Veiligheidsregio heeft kennis genomen van met name de paragrafen 4.3 Externe Veiligheid, 4.8 hoogspanningsleidingen en 4.9 laagvliegroutes. Deze paragrafen geven de Veiligheidsregio geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Aanpassing bestemmingsplan

In de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' van het ontwerpbestemmingsplan waren abusievelijk specifieke gebruiksregels opgenomen die het ophogen en afgraven van de bodem tot strijdig gebruik bestempelden. Deze regeling beschermd cultuurhistorische waarden op het gebied van 'natuurlijk reliëf'. Van dit reliëf is binnen het plangebied geen sprake. Het betreft hier de herinrichting van een voormalig woongebied, waarvan de bodem reeds geheel vergraven is. Artikel 4.2 is daarom geschrapt. Artikel 4.3 is vernummerd naar artikel 4.2.