bestemmingsplan 2e Exloërmond, Jan Fabriciusstraat herstructurering

ontwerp

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

2e Exloërmond, Jan Fabriciusstraat herstructurering

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Geldende plannen 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **9**
2.1 2e Exloërmond 9
2.2 Huidige situatie plangebied 10
2.3 Toekomstige situatie plangebied 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 25
4.2 Ecologie 26
4.3 Externe veiligheid 28
4.4 Geluid 29
4.5 Luchtkwaliteit 30
4.6 Milieuzonering 31
4.7 Bodem 32
4.8 Hoogspanningsleidingen 34
4.9 Laagvliegroutes 35
4.10 Water 35
4.11 Verkeer en parkeren 36
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 37

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **39**
5.1 Algemeen 39
5.2 Planregels 39

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **43**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **45**
7.1 Participatie 45
7.2 Inspraak 45
7.3 Vooroverleg 45
7.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 46

Bijlagen bij de toelichting **47**

Bijlage 1 Bodemonderzoek **49**

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan **189**

Bijlage 3 Reactie waterschap watertoets **213**

Bijlage 4 Watertoets **217**

Bijlage 5 **Activiteitenplan** **225**

Bijlage 6 **Ecologische ontheffing** **515**

Bijlage 7 **Aerius-berekening** **535**

Bijlage 8 **Vooroverlegreacties** **557**

Regels **569**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **571**
Artikel 1 Begrippen 571
Artikel 2 Wijze van meten 575

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **577**
Artikel 3 Woongebied 577
Artikel 4 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3 579

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **581**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 581
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 583
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 585
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 587
Artikel 9 Overige regels 589

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **591**
Artikel 10 Overgangsrecht 591
Artikel 11 Slotregel 593

Bijlagen bij de regels **595**

Bijlage 1 **Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn** **596**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Woonservice 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 en op woningniveau wordt een aantal ontwerprichtingen meegegeven. De plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de bewoners-klankbordgroepen van de twee deelgebieden.

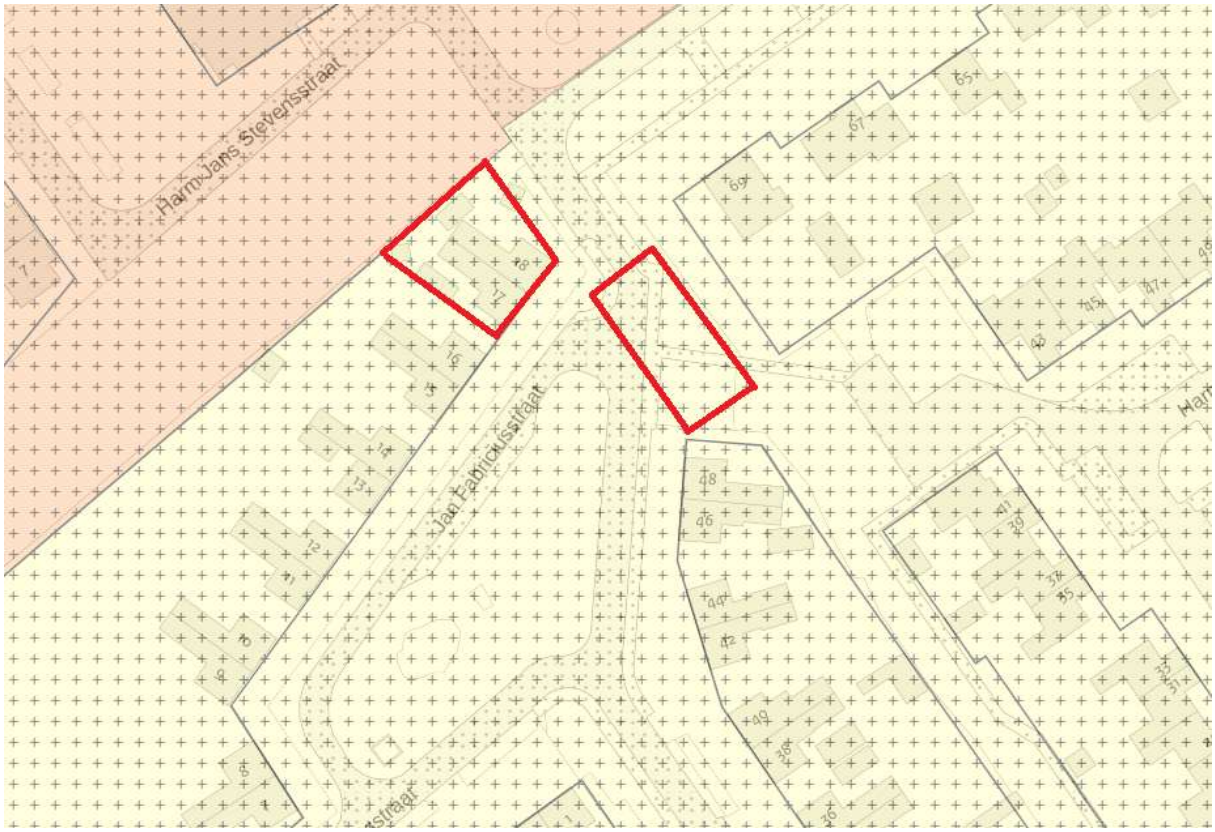
Het deelgebied West bestaat uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat. Het deelgebied Midden bestaat uit de Middenlaan en een aantal dwarsstraten. Vrijwel alle delen van de te herstructureren gebieden in 2e Exloërmond zijn meegenomen in het vastgestelde vierdorpen-plan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe', ofwel worden mogelijk gemaakt met een (reguliere) omgevingsvergunning, ofwel zijn bij recht mogelijk. Voor een tweetal deellocaties is een separaat bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in één van deze locaties.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering aan de Jan Fabriciusstraat, gelegen in deelgebied West. Nabij de Jan Fabriciusstraat wordt een weg verlegd. Woningen nr. 17 en 18 worden ten behoeve van deze verlegging gesloopt. Tegenover woningen nr. 17 en 18 wordt de twee woningen herbouwd, tussen Anne de Vriesstraat 48 en Harm Tiesingstraat 69. Deze twee woningen worden gebouwd buiten het bouwvlak. De woningbouw is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet dan ook in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van de woningen.

Voor beide locaties (voor onderhavig bestemmingsplan) en voor de locatie Middenlaan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal zich met name richten op de architectuur, materiaal en kleurgebruik van de geplande woningbouw.

1.2 Geldende plannen

Het vierdorpen-plan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe', dat is vastgesteld op 22 september 2022, is het geldend bestemmingsplan voor het plangebied. Het plangebied is bestemd als 'Woongebied' en heeft een bouwvlak. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - radiotelescoop 2'. Hieronder is een uitsnede van het vierdorpen-plan opgenomen, waarin het plangebied globaal is begrensd.



Figuur 1.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Als wordt gekeken naar de vigerende bouwregels voor woningen, uit artikel 22.2.1 van het vierdorpen-plan, dan voldoet het bouwplan niet aan de onderstaande bouwregels.

Aan de Jan Fabriciusstraat 17 en 18 staat twee woningen in een bouwvlak. Hier wordt de weg verlegd. Ten behoeve van deze herstructurering worden de twee woningen aan nr. 17 en 18 verplaatst naar de overzijde van de Jan Fabriciusstraat. Het bouwvlak ter plaatse van nr. 17 en 18 wordt verwijderd, hier komt enkel de bestemming 'Woongebied' te gelden. Voor de verplaatste nieuwe woningen wordt een bouwvlak opgenomen (sub a). Omdat sprake is van verplaatsing, is geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen (sub b). Daarnaast wijken de woningen af van de voorgeschreven goothoogte, deze is gelijk aan de goothoogte van de (hogere) bestaande woningen in het gebied (sub e).

Er wordt wel voldaan aan het vereiste woningtype: vrijstaand en/of aaneen gebouwd (sub c). Van de aanduiding ‘karakteristiek’ is geen sprake (sub g). Aan de voorgeschreven bouwdiepte en dakhelling wordt voldaan (sub d en f).

1.3 Leeswijzer

Het volgende Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied en initiatief weer. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader voor het bestemmingsplan opgenomen. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, externe veiligheid, archeologie en dergelijke. Hoofdstuk 5 weergeeft de juridische vormgeving. In dit deel van de toelichting worden de regels nader uitgelegd. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn opgenomen in Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 2e Exloërmond

Ontstaan en ontwikkeling

De geschiedenis van 2e Exloërmond gaat terug tot 1853. De beginjaren van het dorp waren moeilijk. De kanalen en wijken zijn met de hand gegraven. Het werken voor de 'veenboeren' was voor de veenarbeiders en hun gezinnen keihard. Voor de eerste landbouwers was het eveneens niet gemakkelijk. De arme grond die over was gebleven na de vervening had veel mest nodig en dit was moeilijk te krijgen. Kunstmest bestond destijds nog niet.

De verbindingen waren slecht. In 1907 is een verharde weg naar Exloo aangelegd. In deze tijd had 2e Exloërmond 2.631 inwoners en was het het tweede dorp van de gemeente Odoorn. 2e Exloërmond was destijds bijna vier keer zo groot als Exloo, het grootste zanddorp.

Kort na de Tweede Wereldoorlog stopte de turfgraverij. De meeste turf was toen afgegraven en qua brandstof had turf afgedaan. Er werd naar vervangende werkgelegenheid gezocht voor de vele veenarbeiders. Dat was een moeilijke opgave, omdat de werkgelegenheid in de landbouw ook terug liep.

Ruimtelijke karakteristiek

De kern 2e Exloërmond is opgebouwd volgens een standaard wijkvervening van een enkel kanaalsysteem in het oostelijke deel en een dubbel kanaalsysteem in het westelijke deel. Deze structuur is in het huidige systeem nog aanwezig. De kanalen zijn inmiddels gedempt en de naastgelegen wegen, het Zuiderdiep en het Noorderdiep, vormen de ontsluiting van het dorp.

De Exloërkijl ligt aan het westelijke einde van het Zuider- en Noorderdiep en vormt de dwarsverbinding tussen 2e Exloërmond en Valthermond. Kijl betekent schuin afgesneden stuk land ontstaan als overhoek. Dit deel van het dorp kent een duidelijk enkel kanaalsysteem, met aan de westkant van de Exloërkijl de grote boerderijen en aan de oostkant de arbeiderswoningen. Het land achter de kavels aan de oostzijde van de Exloërkijl - Noord/Zuid is verder ontwikkeld. Hier is aan het Zuiderdiep woonbebouwing verrezen. Naar het zuiden ligt een langgerekt park met een visvijver.

Het ruimtelijk beeld wordt gevormd door langgerekte straatprofielen met afwisselend bebouwing en open, groene ruimten. Bij het gedeelte met de dubbelkanaalsysteem wordt dit door de korte dwarsverbindingen tussen het Noorder- en Zuiderdiep onderbroken.

Een nieuwe ruimtelijke structuur is de verkaveling van de meeste recente uitbreiding Exloërkijl II. Hier is niet direct een relatie gelegd met het onderliggend ontginningspatroon, maar is gekozen voor een stratenpatroon zonder al te lange rechtstanden. Het meer slingerende stratenpatroon voorkomt verkeersonveilige situaties.

De hoofdontsluiting van het gebied in de noord-zuid richting vormt de Drentse Mondenweg. Deze sluit direct aan op de weg Borger-Stadskanaal en de weg Valthe-Musselkanaal.

Deelgebied West

In de naoorlogse jaren verschuift het accent van het dorp van een lintdorp naar een bebouwingskern die ontstaat bij de kruising tussen het Zuiderdiep en de Exloërkijl. Het uitbreidingsplan met daarin de Anne de Vriesstraat is hier de eerste uiting van.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van 2e Exloërmond, aan de Jan Fabriciusstraat. Aan de Jan Fabriciusstraat 17 en 18 staan twee woningen. De locatie aan de overzijde van de weg, waar de huidige woningen heen zullen verplaatsen, is nu onbebouwd. Navolgend is een luchtfoto van het plangebied weergeven, waarin het plangebied globaal is begrensd. Vervolgens is een streetview weergegeven, waarop links nr. 17 en 18 zijn weergeven en rechts de onbebouwde locatie, tussen Anne de Vriesstraat 48 en Harm Tiesingstraat 69.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (bron: PDOK)



Figuur 2.2: Streetview Jan Fabriciusstraat (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

2.3.1 Beschrijving herstructurering deelgebied West

Toekomstige situatie herstructurering deelgebied West

Zoals gezegd bestaat het herstructureringsproject in 2e Exloërmond uit twee deelgebieden. Het deelgebied West bestaat uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat. Tijdens overleg met de klankbordgroep zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- zoek aansluiting bij de bestaande architectuur;
- streef binnen de samenhang onderlinge variatie na;
- los parkeerproblemen op in de Anne de Vriesstraat;
- verhelp overlast van de huidige laanbeplanting;
- verbeter de beloopbaarheid van de stoepen;
- verbeter de verbinding naar Mondkersheem en het recreatiegebied.

In de nieuwe situatie wordt voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten en worden deze waar mogelijk verbeterd. Voorbeelden zijn het versterken van de brink aan de noordzijde en het verbeteren van de verbinding naar de zuidzijde.

Het huidige straatprofiel heeft kwaliteiten, maar uit bewonersgesprekken komen ook gebreken naar voren, die in de verbeterde situatie worden verholpen zonder afbreuk te doen aan het Drentse, groene karakter van het profiel.

Er is in deelgebied West sprake van versnipperd bezit, wat betekent dat een deel van de woningen behouden blijft. De uniformiteit komt in de nieuwe situatie daarom onder druk te staan, doordat oude en nieuwe woningen door elkaar komen te staan. Dit behoeft extra aandacht in het ontwerpproces.

Aan de Kijlstraat ligt een onbebouwd perceel met de kans om hier twee blokjes te realiseren.



Figuur 2.3: Overzicht herstructurering deelgebied West (bron: KAW)

Woningaanbod

Uitgangspunt is het in stand houden van de bestaande voorraad. Waar gesloopt wordt, zal dus ook weer worden teruggebouwd. De positionering en schaal van de blokken blijft gelijk, met uitzondering van de situatie aan de noordzijde van de brink.

Er is een substantiële behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. Voor de leefbaarheid is het wenselijk deze ouderenwoningen niet te clusteren, maar juist te mengen met de gezinswoningen. Dit levert een extra uitdaging voor de onderlinge samenhang tussen de volumes, doordat volumes met hoge en lagere goot door elkaar komen te staan.

Op stedenbouwkundig niveau is het voorstel om beide woningtypen gelijkmatig te mengen, waardoor er een nieuwe ritmiek zal ontstaan in het gebied. Daarnaast worden er ontwerprichtingen meegegeven om de

architectonische samenhang te waarborgen.

Verkeer en parkeren

Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats. Aan de Jan Fabriciusstraat en de Kijlstraat zijn bezoekersplekken gerealiseerd. Bewoners geven aan dat in de Anne de Vriesstraat een tekort is aan bezoekersplekken. Hier worden extra plekken in de groenstrook in het profiel realiseren, zoals weergeven op bovenstaande figuur.

Gerekend wordt met 2.4 parkeerplaatsen per woning. Er zal bij iedere woning standaard twee plekken op eigen terrein worden gereserveerd, en een parkeerkoffer voor de tussenwoningen zonder oprit in openbaar gebied.

Groen

In deelgebied West bevinden zich een aantal plekken met een groenvoorziening. Deze zijn de brink aan de noordzijde, de groenplaats bij de kruising Kijlstraat en de entree naar het recreatiegebied aan de zuidzijde. Daarnaast heeft de Anne de Vriesstraat een fraai en groen profiel met royale laanbeplanting en groenstroken. Uitgangspunt is het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten.

Aan de zuidzijde wordt de sociale veiligheid vergroot door het uitdunnen van de groenvoorziening. De brink blijft zoveel mogelijk gehandhaafd in haar huidige vorm. De speeltuin blijft hier behouden. Aan de noordzijde wordt een meer vloeiende verbinding gerealiseerd richting Mondkersheem. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- de huidige verbinding is onoverzichtelijk voor verkeer;
- geen goede ruimtelijke aansluiting met het gebied rondom Mondkersheem;
- voor levensloopbestendig woonprogramma is een goede aansluiting richting de voorzieningen van Mondkersheem wenselijk;
- nu geen visuele omsluiting brink.

De nieuwe situatie verbetert de ruimtelijke aansluiting tussen de brink en het noordelijkere gebied en versterkt de brink als plek. Bij de nieuwe verbinding tussen Mondkersheem het de brink wordt ruimte gereserveerd voor een open waterberging, bijvoorbeeld een wadi.

Positionering

Doel is het handhaven van de bestaande maat en schaal. Criteria zijn:

- De nieuwe woningen worden geplaatst in de bestaande rooilijn, welke het profiel en de brink versterken.
- De beukmaat en afstand tot de zijdelingse erfgrens van de woningen is gelijk aan de huidige situatie.
- Eventuele vergroting van het volume vindt aan de achterzijde plaats.

2.3.2 Herstructurering Jan Fabriciusstraat

De woningen nr. 17 en 18 worden ten behoeve van herstructurering van de weg (verlegging) gesloopt. Tegenover woningen nr. 17 en 18 wordt de twee woningen herbouwd, tussen Anne de Vriesstraat 48 en Harm Tiesingstraat 69. Omdat sprake is van verplaatsing van de woningen, blijft het aantal woningen gelijk. Er zal sprake zijn van een tweekapper, net zoals nu. De insteek voor de huurwoningen is 100% sociale huur, een mix van levensloopbestendige woningen en gezinswoningen. Hier wordt enkel van afgeweken indien dit bouwkostentechnisch noodzakelijk is en enkel in overleg met de gemeente.

In de volgende afbeelding is het plangebied globaal rood omkaderd.



Figuur 2.4: Herstructurering Jan Fabriciusstraat (bron: KAW)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang, welke navolgend worden getoetst:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1. Stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie geldt voor wonen dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Omdat er sprake is van verplaatsing van twee woningen, is geen sprake van het toevoegen van nieuwbouw. Dit omdat een weg wordt verlegd. Daarmee is het project niet ladderplichtig.

Overigens zij hierbij opgemerkt dat dit initiatief in lijn ligt met een grootschaligere herstructureringsopgave in 2e Exloërmond. In dit traject wordt een groot aantal woningen gesloopt en teruggebouwd. Dit op basis van een intensief en gedragen participatietraject tussen gemeente, Woonservice en de bewoners. Tijdens dit traject is gekozen voor een specifieke herbouwopgave. Deze ontwikkeling past binnen de opgave die hierin gesteld is.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn. Het initiatief is dan ook in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Deze visie is in 2018 nogmaals geactualiseerd en vastgesteld op 3 oktober 2018. De Omgevingsvisie Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);

- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De volgende missie is geformuleerd: "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is." De kernkwaliteiten dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal.

Het plangebied is gelegen binnen de veenkoloniën. Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur.

Het initiatief tast geen landschappelijke waarden aan. Het plangebied is bebouwd (dan wel sluit direct aan op bebouwing) en blijft bebouwd en wordt geherstructueerd. In die zin verandert er voor het landschap niet veel. Er worden geen landschappelijke waarden aangetast.

Cultuurhistorie

Het cultuurlandschap, met daarin het gebouwde erfgoed als ankerpunten, is sterk bepalend voor hoe men de leefomgeving ervaart. Het geeft er betekenis aan en is zo direct verbonden met het provinciale beeld van de Drentse identiteit. Daarom heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), die het provinciaal belang vastlegt, met daarin drie sturingsniveaus. Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'De Drentse Monden'. Bepalend voor deze Drents-Groninger veenkoloniën is het orthogonale en hiërarchische stelsel van kanalen, monden en wijken, aangelegd voor de veenontginning. Langs de hoofdlijnen ontwikkelden zich na het afgraven de lintdorpen, geplaatst in een rechtlijnig stelsel van verkavelingen met bebouwing, waterwerken en beplanting.

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen wil de provincie specifiek sturen op:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan.
- Het benadrukken van de oude veenloop tussen Valthermond en Nieuw-Weerdinge door de afwijkende onregelmatige verkaveling en de duidelijke begrenzingen.

Gebieden waar de provincie eisen stelt kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij)sturen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

Het aspect cultuurhistorie komt in paragraaf 4.1 nader aan bod.

Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe (kernkwaliteit archeologie).

Het plangebied heeft het beschermingsniveau 1: 'Generiek'. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op

een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten.

Archeologie wordt nader beschreven in paragraaf 4.1.

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het perceel heeft een Generiek beschermingsniveau. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Voor het gebied met een generiek beschermingsniveau (2e Exloërmond) geldt:

- dat de geschiedenis van het veen en resterende veenpakketten als inspiratie moeten worden gebruikt, onder meer gericht op het beter zichtbaar en beleefbaar maken;
- extensief recreatief medegeruik bevorderen.

De bescherming van de aardkundige waarden voor het gebied met een generiek beschermingsniveau is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3'. In onderhavig geval worden de aardkundige waarden niet aangetast. Het plangebied is bebouwd (dan wel sluit direct aan op bebouwing) en blijft bebouwd en wordt geherstructueerd. De nieuwe bebouwing zal de archiefwaarde van de bodem en de landvormen niet negatief aantasten. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

Lofar

Het plangebied valt in een Lofar-zone. De afgelopen jaren heeft ASTRON een nieuwe radiotelescoop gebouwd: LOFAR (Low Frequency Array). LOFAR bestaat uit enkele duizenden kleine antennes die geclusterd zijn geplaatst in het centrale LOFAR-gebied bij Exloo en Buinen en in buitenstations in zowel Drenthe, Groningen, Fryslân als Overijssel. De locatiekeuze voor de antennestations is tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeenten, provincies en ASTRON. Als belangrijke criteria golden daarbij steeds de beschikbaarheid van de fysieke ruimte en een relatief laag storingsniveau door elektromagnetische straling.

De provincie vindt het van belang dat de LOFAR-stations in Drenthe optimaal kunnen blijven functioneren, in een omgeving met een zo laag mogelijk storingsniveau. Zij hebben storingsvrije zones aangegeven. Binnen zone I zijn alleen in uitzonderingsgevallen gemotoriseerd verkeer en activiteiten waarbij elektromagnetische straling wordt opgewekt, toegelaten. Binnen zone II worden storingen voorkomen door vooraf overleg te plegen met ASTRON over de gevolgen van bedrijfsvestigingen en –uitbreidingen, intensivering van verkeer en dergelijke activiteiten.

De zone is in het vigerende bestemmingsplan doorvertaald als gebiedsaanduiding 'overige zone - radiotelescoop 2'. Op basis van de zone mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de LOFAR-radiotelescoop, met uitzondering van de bestaande antennelocaties met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is verboden bedrijfsvestiging,

-uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de LOFAR-radiotelescoop. De woningbouw doorkruist deze regeling niet en verstoord de zone niet. De gebiedsaanduiding blijft gehandhaaft.

Overige waarden

Het perceel heeft tot slot nog een specifieke waarde ten aanzien van de milieukwaliteit (externe veiligheid, geurhinder en luchtkwaliteit) en het watersysteem. Deze thema's komen in Hoofdstuk 4 nader en gespecificeerd aan de orde.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. Op 3 oktober 2018 is de actualiseerde versie door Provinciale Staten vastgesteld.

In de POV is opgenomen (artikel 2.6) dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. Hierboven, onder de Provinciale Omgevingsvisie, is het plan hieraan getoetst.

Artikel 2.17 van de POV stelt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
- benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
- schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd.

Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het plan wordt in paragraaf 3.4 getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid.

Daarnaast stelt artikel 9.5 van de POV dat met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor het gebied binnen de bebouwde kom van een gemeente dat in een ruimtelijk plan is bestemd voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, een gemiddelde overstromingskans van eens in de 100 jaar geldt. Het aspect water komt nader aanbod in paragraaf 4.10.

Uit artikel 2.25 van de POV volgt dat het plangebied onderdeel is van de beschermingszone radioastronomie (Lofar). Zoals gemotiveerd onder de Provinciale Omgevingsvisie, belemmerd het initiatief Lofar niet. De gebiedsaanduiding blijft gehandhaafd.

Tot slot volgt uit artikel 4.5 van de POV dat het verboden is een Temperatuur Opslag-systeem voor middelhoge of hoge temperatuur te hebben of te installeren op een zodanige wijze dat de warmte wordt toegevoegd op een diepte die is gelegen boven de zone ‘Formatie van Breda’ zoals deze is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart C3. Het plan voorziet hier niet in.

De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor het perceel en de gewenste ontwikkeling. Het initiatief is in lijn met de POV.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

De drie gemeenteraden Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben de Regionale Woonagenda vastgesteld. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven.

De demografische verandering is een gegeven voor de regio en dit vraagt om het toevoegen van kwaliteit aan de regio. Dit zal minder door nieuwbouw en meer in de bestaande woningvoorraad gebeuren. Kwantiteit is minder belangrijk, het gaat om kwaliteit. Om die reden is in de Regionale Woonagenda ook geen kwantitatief woningbouwkader opgenomen. Het beleid voor de woningbouwplanning en -programmering heeft haar zwaartepunt op lokaal niveau. Dit verwoorden de gemeenten in hun lokale Woonvisies. Op regionaal niveau ligt het accent op monitoren en bevorderen dat kwalitatief de beste plannen ook ten uitvoer kunnen komen. Daarbij hebben de gemeenten afgesproken om geen elkaar beconcurrerende plannen te ontwikkelen.

De gemeentelijke Woonvisie komt aan bod in de volgende paragraaf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen.

2e Exloërmond is één van de zes hoofdkernen van Borger-Odoorn. 2e Exloërmond ligt in het Veen. De integrale gebiedsvisie op het gebied van wonen luidt voor de gemeente dat kwaliteit van de woonomgeving het antwoord is op krimp. Nieuwe bebouwing wordt gesitueerd binnen bestaande structuren, met uitzondering van reeds geplande uitleglocaties. Het plangebied is bebouwd (dan wel sluit direct aan op bebouwing), blijft bebouwd en wordt geherstructueerd door de verlegging van een weg.

3.4.2 Woonvisie 2022+

De Woonvisie 2022+ 'Wonen met toekomst op 'oergrond'' is in maart 2022 vastgesteld door de gemeente. Borger-Odoorn is een groene plattelandsgemeente. Het onderscheid tussen ‘zand’ (op de Hondsrug) en ‘veen’ kenmerkt het landschap. De gemeente telt 25 kernen met ruim 11.000 huishoudens en ruim 25.000 inwoners. Basisvoorzieningen zijn geclusterd in vier leefgebieden; dankzij de goede bereikbaarheid vinden bewoners ook hun weg buiten de gemeente. Rust en ruimte zijn de kernkwaliteiten van Borger-Odoorn. De woningen zijn overwegend grondgebonden, groot en karakteristiek. De energetische kwaliteit blijft in verhouding wel achter, wat lokaal tot energie-armoede kan leiden. Ook is de huidige woningvoorraad niet berekend op de vergrijzing die in de komende jaren verwacht wordt. Anders dan eerder voorspeld wordt krimp tot 2030 niet verwacht. Leefbaarheid en tevredenheid over de woonomgeving zijn overal voldoende, maar aan de zandkant wel hoger. Zorg en welzijn wordt een steeds belangrijker thema. Op duurzaamheidsgebied is vooral de afhankelijkheid van aardgas opvallend. Wel wordt er al veel duurzame energie opgewekt. De auto wordt relatief veel gebruikt. Klimaatadaptatie en luchtkwaliteit spelen een kleine rol.

Steeds meer mensen gaan bewust landelijk wonen. Dat kan bij uitstek in Borger-Odoorn, met goed bereikbare, levendige en aantrekkelijke dorpskernen. Het landschap vertelt hier echt een verhaal en trekt

naast bewoners ook recreanten en toeristen. Zij zien karakteristieke en moderne woningen voor alle doelgroepen. Daar horen ook levensloopbestendige bijzondere woonvormen bij. Borger-Odoorn is een stabiele en toekomstbestendige gemeente. In deze tijden van grote vraag betekent dat extra nieuwbouw en groei van het aantal huishoudens, tot wel 500 in de periode tot 2030. Dat stimuleert de doorstroming op de woningmarkt, zodat ook jonge starters hier kunnen slagen. Dorps wonen schept een band en betekent ook omzien naar elkaar: naoberschap. Hier wonen diverse maar ook hechte gemeenschappen. Bewoners en corporaties trekken samen op bij het verduurzamen van de woningvoorraad. Woningen worden energiezuiniger en gaan stapsgewijs van het gas af. Het aandeel duurzame energie blijft groeien. Mensen laten de auto vaker staan en dragen zo bij aan een schonere leefomgeving met meer woonkwaliteit.

Borger-Odoorn wil groeien. En daar is ook ruimte voor. Ruimte in realistische scenario's, die rekening houden met de werkelijke druk op de woningmarkt en de impuls die het noorden krijgt om daar antwoord op te geven. En ruimte in de gemeente. Meer dan 500 woningen passen er binnen de verschillende dorpskernen nog bij. Borger is en blijft de sterke voorzieningenkern, maar ook in de kleinere kernen is ruimte voor toevoeging. De nieuwbouw onderscheidt zich door een hoge mate van flexibiliteit en kwaliteit. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit. De woongebieden krijgen meer variatie en diversiteit. De bestaande woningvoorraad wordt energiezuiniger dankzij inzet van bewoners, gemeente en corporaties. Door betere woningisolatie worden energierekening en CO2-uitstoot lager en het wooncomfort hoger. Hiervoor kunnen ook middelen uit het Volkshuisvestingsfonds worden ingezet. Borger-Odoorn is terughoudend met het inzetten van instrumenten die groei afremmen, maar zorgt juist voor voldoende aanbod en stimuleert gericht de kwetsbare groepen die dat nodig hebben.

In de Woonvisie 2016+ ging het veel over krimp en ruimtelijke kwaliteit. Die stond onder druk in gebieden met moeilijk verhuur- en verkoopbare woningen. Met het sterk aantrekken van de landelijke woningmarkt is ook de situatie in Borger-Odoorn veranderd. De vraag naar woningen is groot.

Het aandeel eengezinswoningen is met ruim 90% hoog. Ook is de voorraad relatief groot én oud. Bijna driekwart bestaat uit koopwoningen. Borger-Odoorn is geliefd vanwege zijn rust en ruimte. Anno 2022 zijn er geen zorgen over leegstand. De woningkwaliteit is overwegend goed. De energetische kwaliteit van de woningen blijft achter, met nog relatief veel F- en G-labels. Ook het aardgasverbruik is hoger dan gemiddeld. Vergeleken met het landelijk gemiddelde zijn woningen in Borger-Odoorn relatief betaalbaar. Wel dreigt energie-armoede in een aantal kernen. Bestaande bouw moet worden verduurzaamd en/of worden verbeterd, daar waar nodig. Middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen hiervoor ingezet worden, zoals nu in 2e Exloërmond met Woonservice.

In 2e Exloërmond, Valthermond en vooral Nieuw-Buinen bieden verdikkingen in het lint ruimte aan woonwijken met meer reuring. Door investeringen in woningen en buitenruimte zijn deze wijken aan een opmars bezig. Toevoeging door nieuwbouw vindt op maat plaats, met respect voor de bestaande structuur. Langs de linten is ruimte voor nieuwe accenten tussen het bestaande, vooral bij bestaande voorzieningen. Ook de kruisingen met dwarslinten zijn aantrekkelijk. Nieuw-Buinen heeft potentie als grootste kern, op steenworp afstand van Stadskanaal. Ook 2e Exloërmond en Valthermond zijn al langer in beeld voor verdere (centrum)ontwikkeling.

Er is vooral vraag naar betaalbare en naar toekomstbestendige koopwoningen. Tot 2030 is er ruimte voor 50 extra sociale huurwoningen: ongeveer 15 in Borger en tot 10 in Exloo, Odoorn, Nieuw-Buinen, 2e Exloërmond en Valthermond. Daarbuiten ligt de focus op vernieuwing van de bestaande sociale-huurvoorraad. In de vrije-huursector is de vraag zeer beperkt.

Het initiatief is onderdeel van een grote herstructurering in 2e Exloërmond. Woonservice is herstructureert twee deelgebieden in 2e Exloërmond. 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. De plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners-klankbordgroepen en de gemeente.

Het initiatief is in lijn met de Woonvisie. Voorliggend project voorziet in herstructurering. Nabij de Jan Fabriciusstraat wordt een weg verlegd. Woningen nr. 17 en 18 worden ten behoeve van deze verlegging gesloopt. Tegenover woningen nr. 17 en 18 wordt de twee woningen herbouwd, tussen Anne de Vriesstraat 48 en Harm Tiesingstraat 69. Omdat sprake is van verplaatsing, worden geen extra woningen toegevoegd. Dit betreffen, net als nu, twee woningen gebouwd als twee-onder-een-kap. De insteek voor de huurwoningen is 100% sociale huur, een mix van levensloopbestendige woningen en gezinswoningen. Hier wordt enkel van afgeweken indien dit bouwkostentechnisch noodzakelijk is en enkel in overleg met de gemeente.

3.4.3 Gezonde leefomgeving

De gemeente Borger heeft in april 2019 het visiedocument 'Gezonde leefstijl als basis' vastgesteld. In dit visiedocument geeft de gemeente aan preventief in tezetten op het aanpakken van gezondheidsverschillen en heeft gezonde leefstijl als speerpunt benoemd. In het visiedocument wordt benadrukt dat ongezond gedrag niet alleen het gevolg is van individueel gedrag, maar ook de omgeving waarin iemand leeft, werkt en woont heeft invloed. Voor het bevorderen van de gezondheid is het daarom belangrijk aandacht te besteden aan zowel het individuele gedrag van mensen als aan hun leef-, werk- en woonomgeving. Dit mondt onder andere uit in het stimuleren dat de sociale en fysieke leefomgeving zo is ingericht dat de gezonde keuze de gemakkelijkste keuze is. De kernpunten voor een gezonde leefomgeving zijn wat betreft de woonomgeving:

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
- Voor iedereen zijn er - dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd;
- Overlastgevende bedrijven staan op afstand.

Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente aandacht voor een gezonde leefomgeving, zowel gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering. In het voorgestelde (bouw)plan kan rekening worden gehouden met de bovenbeschreven kernpunten, zoals het hebben van aantrekkelijke (groene) plekken, scheiding van wonen en druk verkeer en het scheiden van wonen en overlastgevende bedrijven. Daarmee kan het voldoen aan het visiedocument.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor de herontwikkeling van deelgebied West, waarvan deze nieuwbouwontwikkeling onderdeel is, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 2. Deze zal tezijnertijd worden opgenomen in het welstandbeleid van de gemeente. In dit beeldkwaliteitsplan worden de huidige kwaliteiten en wensen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deelgebied West te 2e Exloërmond uiteengezet. Bouwplannen zullen hieraan getoetst worden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

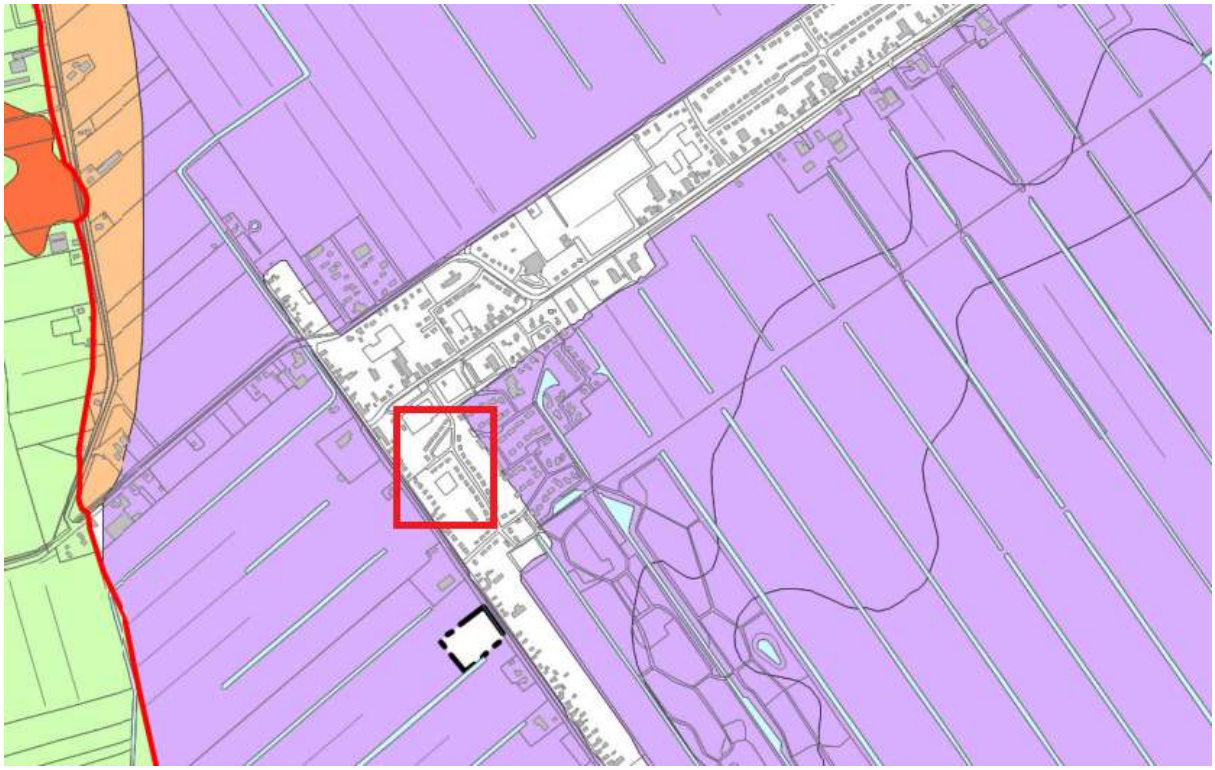
Toetsingskader
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

Archeologie
De gemeente beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart die in 2011 is vastgesteld en in 2014 is gewijzigd. Het plangebied kent op grond van de beleidsadvieskaart verschillende archeologische (verwachtings)waarden. Hieronde zijn uitsnedes van de beleidsadvieskaart weergegeven. De archeologische (verwachtings)waarden zijn op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vertaald als archeologische dubbelbestemmingen.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe' geen dubbelbestemming archeologie. Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart is het aangeduid als 'bebouwing', waarvoor geldt dat de grond is vrijgegeven een geen archeologisch onderzoek nodig is (maar wel een meldingsplicht geldt).



Figuur 4.1: Archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Borger-Odoorn)

Cultuurhistorie

Op dit moment is het beleidsprogramma (nota) Cultuurhistorie in voorbereiding. Deze nota kent een aantal stappen tot het formuleren van beleid. Allereerst is de aanwezige cultuurhistorische waardenkaart uit 2014 gebruikt voor de inventarisatie van waarden, gecombineerd met de meest recente inzichten over de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit kaartmateriaal wordt voorgelegd aan stakeholders (waaronder ook de inwoners), waarbij de vraag wordt gesteld wat waardevol wordt geacht. Op basis van deze input wordt duidelijk hoe men om wil gaan met cultuurhistorie. Dit krijgt vervolgens concreet vorm in een beleidsprogramma. Voor het voorliggende plan is de inventarisatiekaart uit 2014 als informeel toetsingskader gebruikt. Op deze kaart staan ook de karakteristieke panden weergegeven.

Voor de specifieke gebieden zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken is op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' opgenomen. In deze gebieden ligt het accent op het behoud, herstel en de versterking van de aanwezige landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang. Het initiatief tast deze waarden niet aan, zie hiervoor de motivering bij de Provinciale Omgevinsvisie in paragraaf 3.2.1. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

De karakteristieke panden worden eveneens aangeduid op de verbeelding, Voor de karakteristieke panden geldt dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm in stand moet worden gehouden. Ook mogen deze panden niet zo maar worden gesloopt. De rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn ook aangeduid. Deze monumenten worden vanuit de rijks- en provinciale wetgeving beschermd. Er is in het plangebied geen sprake van karakteristieke panden.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Onderdeel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel 3.1-3.4 Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5-3.9 Wnb);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikel 3.10-3.11 Wnb).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 Wnb). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Ook de bescherming van specifieke natuurgebieden is in de Wnb geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Onderzoek

Soortenbescherming

Voor het initiatief is een activiteitenplan opgesteld, dat de basis vormt voor dde verleende ontheffing. Het activiteitenplan en ontheffing (verleend op 23 juni 2022) zijn opgenomen als Bijlage 5 en Bijlage 6.

Uit eerder uitgevoerde quickscans (TAUW, 2018 & TAUW, 2020: zie achterin het rapport van Bijlage 5 Activiteitenplan) en nader soortgericht onderzoek (TAUW, 2019 & TAUW, 2021 & FaunaX, 2019: zie achterin het rapport van Bijlage 5 Activiteitenplan) blijkt dat er in de planprojectwoningen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het betreffen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en gierzwaluw. Een ontheffing van de Wnb is nodig, omdat verblijfplaatsen van deze soorten tijdelijk gaan verdwijnen of ongeschikt raken door de renovatie of sloop van projectwoningen. Het activiteitenplan dient ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag voor de werkzaamheden.

Om de negatieve effecten als gevolg van het verlies van verblijf- en nestplaatsen zoveel als mogelijk te beperken, worden alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Deze alternatieve verblijfplaatsen worden verdeeld onder tijdelijke alternatieven en permanente voorzieningen. Omdat vleermuizen en vogels moeten wennen aan alternatieve verblijfplaatsen voor de werkzaamheden starten, worden gewenningsperiodes aangehouden. Iedere aangetroffen soort kent per type verblijfplaats een specifieke kwetsbare periode. In deze periode is het niet mogelijk om ontwikkelingen uit te voeren, omdat dan de verblijfplaats haar functie niet kan vervullen en omdat aanwezige beschermde soorten kunnen worden gedood en/of verwond. De werkzaamheden worden gefaseerd in ruimte en tijd uitgevoerd. Er worden steeds per cluster woningen werkzaamheden uitgevoerd. Voordat gestart kan worden met de daadwerkelijke werkzaamheden, dient gezorgd te worden dat de verblijfplaatsen verlaten zijn. Hiermee wordt het doden van dieren voorkomen. Het ongeschikt maken van projectwoningen wordt in een werkprotocol beschreven. De alternatieve verblijfsplaatsen, gewenningsperioden, kwetsbare perioden,

fasering en werkprotocollen zijn nader uitgewerkt in het Activiteitenplan.

Een alternatieve werkwijze leidt niet tot verminderende effecten op beschermde soorten. Met de voorgestelde werkwijze en maatregelen, wordt zoveel mogelijk voorkomen dat negatieve effecten op beschermde soorten optreden. Er is rekening gehouden met de aanwezige verblijfplaatsen, nieuwe alternatieve verblijfplaatsen, gewenning tussen de verblijfplaatsen en periodisering van de werkzaamheden. Een verandering in een van deze onderdelen van de werkwijze leidt hoogstwaarschijnlijk tot grotere effecten op de soorten en/of de verblijfplaatsen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied (Drouwenerzand) ligt op 9 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand tot dit beschermde gebied en de werkzaamheden die binnen de bebouwde kom worden uitgevoerd zijn negatieve effecten als gevolg van verstoring (geluid, trilling, licht etc.) op deze gebieden op voorhand uit te sluiten. Wat betreft de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden zijn effecten als gevolg van de uitstoot van stikstof niet te verwachten, mede door de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden. Een AERIUS-berekening bevestigt dit.

Stikstofdepositie

Op 25 augustus 2022 is de depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van het verkeer van en naar de locatie berekend met het programmapakket AERIUS. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden.

De volledige rapportage van de berekening is als Bijlage 7 aan het plan toegevoegd

Conclusie

Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

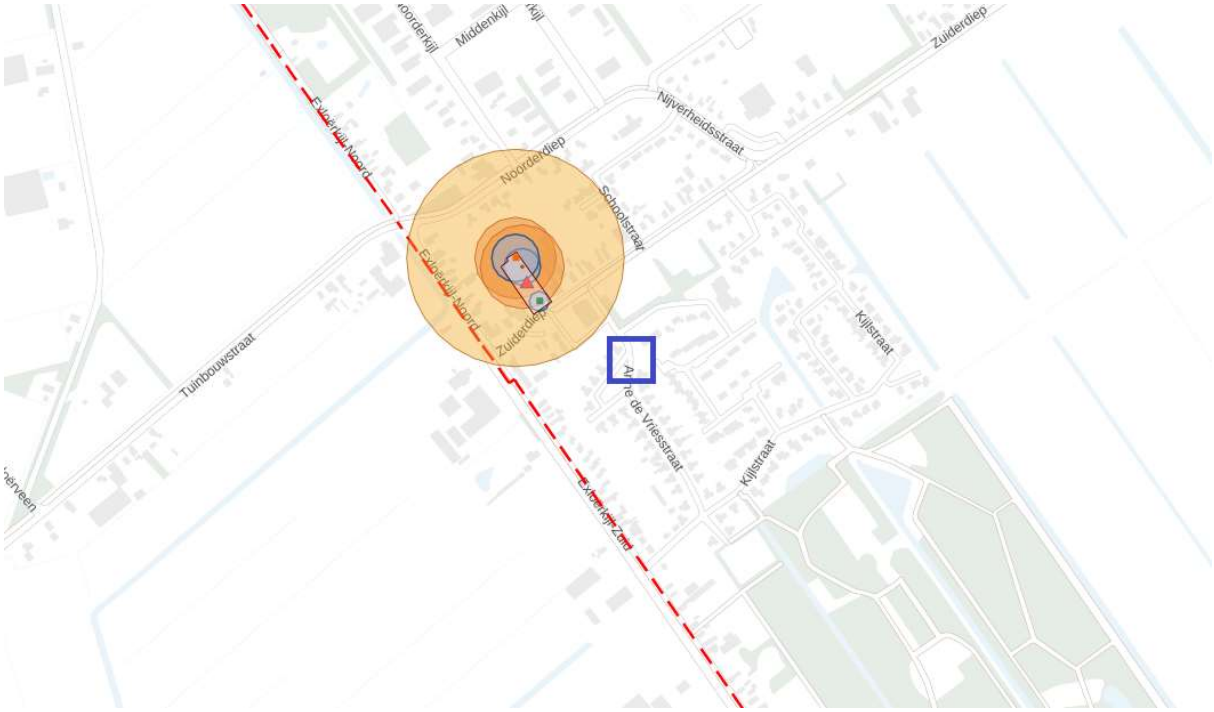
Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Op circa 140 meter ten noorden van het plangebied ligt een lpg-station. Het plangebied ligt buiten het explosieaandachtsgebied. Op circa 160 meter ten westen van het plangebied loopt een buisleiding van Gasunie.

Alle risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand gelegen. Ook maakt het plan geen nieuwe risicobronnen en transport van gevaarlijke stoffen mogelijk. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is globaal blauw omcirkeld.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.4 Geluid

Toetsingskader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wgh is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform artikel 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Onderzoek

Het initiatief voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wgh, namelijk woningen. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van zoneplichtige wegen - dan wel is er sprake van afschermende woningen ten opzichte van de zoneplichtige wegen - en er is sprake van een 30 km/uur zone. Gelet op de aard van de weg en de geringe verkeersintensiteit - omdat slechts sprake is van

bestemmingsverkeer - mag worden gesteld dat de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft en dat een akoestisch onderzoek niet nodig is. Bovendien zullen de nieuwe woningen worden voorzien van moderne gevels die minimaal 20 dB dempen.

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Toetsing
CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt gekeken naar de CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. De stedelijkheidsgraad van gemeente Borger-Odoorn is niet-stedelijk. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom. In totaal worden twee sociale huurwoningen gebouwd. Van de categorie sociale huurwoning wordt enkel van afgeweken naar middenhuur indien dit bouwkostentechnisch noodzakelijk is en enkel in overleg met de gemeente. Voor de berekening wordt uitgegaan van middenhuur (aldus vrije sector).

Voor de verkeersgeneratie van een huurhuis vrije sector is een kengetal van maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor twee huurwoningen komt dit neer op gemiddeld 15,6 verkeersbewegingen. Omdat sprake is van verplaatsing van de twee woningen, is geen sprake van een toename aan verkeersgeneratie. De woningen worden verplaatst ten behoeve van de herstructurering van de weg Jan Fabriciusstraat.

Omdat de verkeersgeneratie niet toeneemt, draagt het plan niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. De grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) wordt niet overschreden Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau
Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2020, welke in maart

2020 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilo-metervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		**Norm**
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Tabel 4.2: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus ter plaatse ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het besluitgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6 Milieuzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype

'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2 et cetera).

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Een woning leidt van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Nieuwe woningen kunnen wel een beperkende invloed hebben op de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven.

De geldende bestemmingsplannen in het plangebied en omgeving vormen het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die zijn toegelaten. Op basis van deze plannen kan in planologisch-juridische zin ook worden nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegelaten.

Vanwege het woningbouwplan dient hinder van bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied te worden bestudeerd. Hiervoor wordt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' gehanteerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen, enkele maatschappelijke bestemmingen, enkele bedrijfsbestemmingen en het buitengebied.

Functie	**Categorie**	**Grootste afstand categorie o.b.v. VNG-uitgave**	**Daadwerkelijke afstand t.o.v. plangebied (circa)**
Basisschool	2	30 m	100 m
Horeca categorie 3	1	10 m	180 m
Houtzagerij	3.2	100 m	180 m
Bedrijf categorie 1/2	2	30 m	180 m en 140 m
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	2	30 m	140 m
Bedrijventerrein categorie 3.1	3.1	50 m	340 m
Agrarisch akkerbouw	2	30 m	300 m

Alle functies voldoen aan de grootste afstand op basis van de VNG.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo),

bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Woningen zijn gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (langer dan twee uur per dag) verblijven. De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet dan ook geschikt zijn voor de gewenste functie. Voor het initaitief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, die is opgenomen in Bijlage 1. Navolgend worden de uitkomsten van het onderzoek besproken. Dit betreft alleen de locatie Jan Fabriciusstraat nummers 17 en 18. De overige locatie (ten oosten ervan) is op dit moment nog als woonstraat in gebruik. Ten tijde van concretisering van de bouwplan en de verschuiving van de woonstraat naar het zuidwesten zal ook deze locatie nader onderzocht worden.

Zintuiglijk

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van boring 41, 42 en 43 zijn in de grond sporen met baksteen aangetroffen. Conform NEN 5707/NEN 5725 worden deze niet als asbestverdacht beschouwd (zie paragraaf 3.3.2). Verder zijn geen bijmengingen aangetoond die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

Analyseresultaten

- Ter plaatse van de Jan Fabriciusstraat zijn lichte verhogingen aan lood, koper, kwik, PAK en/of PCB's aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- Ter plaatse van de Middenlaan zijn lichte verhogingen aan koper, zink, cadmium, kwik, lood, PAK en minerale olie aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- Ten aanzien van PFAS zijn ter plaatse van alle locaties geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de landelijke achtergrondwaarden.
- In het grondwater ter plaatse van de Jan Fabriciusstraat hoogstens lichte verhogingen aan nikkel en barium zijn aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.
- Ter plaatse van de Middenlaan is ter plaatse van peilbuis 23 een matig verhoogd gehalte aan cadmium en barium aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. Daarnaast wordt de interventiewaarde van zink overschreden.
- Uit de resultaten van de herbemonstering blijkt dat barium en koper licht verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De interventiewaarde van zink wordt opnieuw overschreden.
- Uit de resultaten van de afperking blijkt dat ter plaatse van peilbuis 23-2 de streefwaarde van zink wordt overschreden. Ter plaatse van peilbuis 23-1 en 23-3 is zink niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.
- De sterke verontreiniging met zink in het grondwater wordt geraamd op circa 40,5 m^3 (27 m2 x 1,5 m^1).

Conclusie en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie (Jan Fabriciusstraat nummers 17 en 18) als verdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op bodemverontreiniging is bevestigd.

Plaatselijk wordt in het grondwater de interventiewaarde van zink overschreden. De verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt voor 1987. De omvang van de sterke verontreiniging is kleiner dan 100 m^3 grondwater, waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Vooralsnog is er geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en het milieu. De locatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'. Wel gelden voor de onderzoekslocatie (plaatselijk)

gebruiksbeperkingen met betrekking tot de sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater. Bij bronnering en/of onttrekking van grondwater dient van tevoren contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag (gemeente Borger-Odoorn).

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Conclusie

Vooralsnog is er geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie Jan Fabriciusstraat 17 en 18. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en het milieu. De locatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'. Wel gelden voor de onderzoekslocatie (plaatselijk) gebruiksbeperkingen met betrekking tot de sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater. Bij bronnering en/of onttrekking van grondwater dient van tevoren contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag (gemeente Borger-Odoorn).

Ten aanzien van de locatie aan de oostzijde dient nog bodemonderzoek plaats te vinden. Gezien de bevindingen van de onderzochte locatie en het huidige gebruik van de oostelijke locatie worden vooralsnog geen onevenredig grote belemmeringen verwacht dat doorgang van het plan in twijfel kan worden getrokken. Dit wordt ten tijde van het omleggen van de woonstraat nader afgehecht in bodemonderzoek ter plaatse.

4.8 Hoogspanningsleidingen

Toetsingskader

Op grond van het voorzorgbeginsel heeft het voormalige Ministerie van VROM in oktober 2005 aan overheden en netbeheerders advies omtrent hoogspanningslijnen uitgebracht. Geadviseerd wordt, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven/worden blootgesteld in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (µT).

Voor langdurige blootstellingen wordt uitgegaan van kinderen die wonen of verblijven in scholen, crèches of kinderopvangplaatsen die gelegen zijn in magneetveldzones. Als gevoelige bestemmingen hiervoor worden woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen aangemerkt. Locaties waar zich wel kinderen kunnen bevinden, maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als kort kan worden bestempeld, worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming, zoals recreatievoorzieningen.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 µT is of in de toekomst kan worden.

Hiermee moet bij vaststelling van bestemmingsplannen en wijzigingen in bestaande plannen rekening worden gehouden.

Onderzoek

Er lopen geen hoogspanningsleidingen in of nabij het plangebied.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect hoogspanningsleidingen.

4.9 Laagvliegroutes

Toetsingskader

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van militaire objecten en civiele inrichtingen voor activiteiten met explosieven. Hierin zijn beperkingen opgenomen in verband met militaire laagvliegroutes jacht- en transportvliegtuigen. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken.

Onderzoek

In het huidige bestemmingsplan is een regeling opgenomen en de laagvliegroute is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. Er loopt echter geen laagvliegroute over het onderhavige plangebied.

Conclusie

Een laagvliegroute vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het bestemmingsplan.

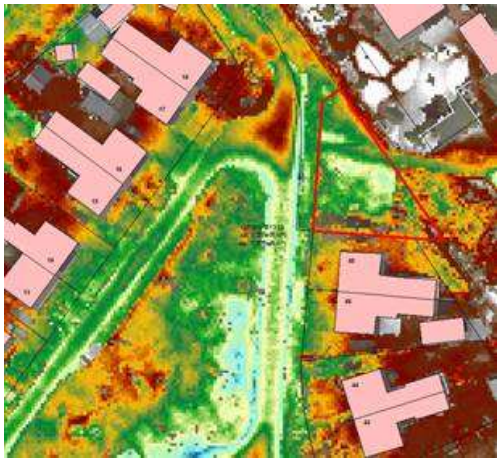
4.10 Water

Toetsingskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is feen waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Hunze en Aa's is het bevoegd gezag. Op 1 augustus 2022 is de digitale watertoets (dewatertoets.nl) doorlopen. De watertoets is bijgevoegd als Bijlage 4. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie.

Watertoets

Het waterschap heeft een wateradvies per e-mail geleverd (Bijlage 3). Hierin stelt zij dat de toename verharding binnen het stedelijk gebied niet toeneemt met meer dan 150 m^2. Het gebied voldoet aan de drooglegging en er zijn geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Een normale procedure is daarmee niet nodig. Het plangebied ligt in het maaiveld lager dan zijn directe omgeving. Hier rekening moet wel mee gehouden, zie navolgende figuur.



Figuur 4.3: Ligging t.o.v. maaiveld (bron: waterschap)

Het plan geeft verder geen aanleiding tot opmerkingen in het verdere planprocedure en is daarmee akkoord volgens het waterschap.

Conclusie
Initiatiefnemer Woonservice heeft overleg gepleegd met het waterschap. Afgesproken is dat Woonservice op een dusdanige manier invulling geeft aan het wateraspect waarmee alle partijen tevreden zijn (behalen van alle doelen is het streven of het gezamenlijk overeenkomen van een maximaal haalbaar resultaat op deze locatie).

4.11 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Voor een ruimtelijk initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Onderzoek
Bij de beoordeling of voldoende parkeergelegenheid bestaat hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt gekeken naar de CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

De stedelijkheidsgraad van gemeente Borger-Odoorn is niet-stedelijk. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom. In totaal worden twee sociale huurwoningen gebouwd. Van de categorie sociale huurwoning wordt enkel van afgeweken naar middenhuur indien dit bouwkostentechnisch noodzakelijk is en enkel in overleg met de gemeente. Voor de berekening wordt uitgegaan van middenhuur (aldus vrije sector).

Parkeerbehoefte
Voor de parkeerbehoefte van een huurhuis vrije sector is een kengetal van maximaal 2,4 opgenomen. Voor twee huurwoningen komt dit neer op 4,8 parkeerplaatsen.

Parkeren vind hoofdzakelijk op eigen erf plaats. Aan de Jan Fabriciusstraat en de Kijlstraat zijn bezoekersplekken gerealiseerd. Bij iedere woning worden standaard twee plekken op eigen terrein gereserveerd, en een parkeerkoffer voor de enkele tussenwoning zonder oprit in openbaar gebied.

Omdat sprake is van verplaatsing van de twee woningen, is geen sprake van een toename aan parkeerplaatsen. Echter wordt de parkeerbehoefte aldus op eigen erf opgelost en worden bezoekersplekken in de openbare ruimte gerealiseerd.

Verkeersgeneratie
Voor de verkeersgeneratie van een huurhuis vrije sector is een kengetal van maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor twee huurwoningen komt dit neer op gemiddeld 15,6 verkeersbewegingen. Omdat sprake is van verplaatsing van de twee woningen, is geen sprake van een toename aan verkeersgeneratie. De woningen worden verplaatst ten behoeve van de herstructurering van de weg Jan Fabriciusstraat.

Conclusie
Het planvoornemen leidt kortom niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie in het plangebied en de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen erf. Wat betreft verkeerseffecten wordt het planvoornemen dan ook uitvoerbaar geacht.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r, wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

Het plan maakt een herstructurering van bestaand bebouwd gebied mogelijk. De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit aan bij onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden behorende bij deze categorie worden echter niet overschreden: een oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

In onderhavig plan gaat het om de verplaatsing van een tweetal woningen, waarbij een stukje van de Jan Fabriciusstraat wordt geherstructueerd. Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen en is wat betreft het Besluit m.e.r. uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2 Planregels

Voor wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en inhoud van het vierdorpen-plan 'Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe'. De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Deze indeling ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 is een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen. De standaard begripsomschrijvingen van de gemeente zijn aangevuld met die begrippen, die specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen en waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen.

Om de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken te kunnen bepalen, is daarnaast aangegeven hoe deze worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Woongebied

De bestemming Wonen heeft betrekking op de solitaire woonbebouwing in de dorpen en de bestemming Woongebied op de meer seriematige uitbreidingen van de woonbebouwing.

BEBOUWING

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering.

Voor de hoofdgebouwen is een maximale bouw- en goothoogte en dakhelling opgenomen.
De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN
Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is afzonderlijk geregeld in de regels. Er gelden een maximale bouw- en goothoogte en een maximale totale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Ook bijbehorende bouwwerken moeten in het bouwvlak worden gebouwd.

Voor het dorp 2e Exloërmond geldt een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 75 m^2.

MANTELZORG
Het aspect mantelzorg is niet opgenomen in de regels, omdat er voldoende mogelijkheid is om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Per 1 november 2014 is in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een regeling opgenomen om een deel van een woning of een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij te gebruiken als mantelzorgwoning. Daarbij is het mogelijk dat de mantelzorgwoning wordt gebruikt door de persoon die mantelzorg ontvangt of door degene die de mantelzorg verleent.

In de regels is opgenomen dat bovenop de totale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tijdelijk een verplaatsbare mantelzorgunit worden geplaatst van maximaal 100 m^2.

In alle gevallen moet de zorgbehoevende wel door middel van een officiële verklaring de noodzaak van een mantelzorgwoning (kunnen) aantonen. Ook is wettelijk vastgelegd dat de mantelzorgwoning na beëindiging van de mantelzorg weer wordt teruggebracht tot een ruimte die functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat wil zeggen dat de eventuele slaapkamer, keuken of badkamer in de mantelzorgwoning weer ontmanteld of gesloopt moet worden. Dit ontmantelen of slopen geldt alleen voor een vrijstaand gebouw dat op een grotere afstand dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEP OF BEDRIJF
Ook kan via de afwijkingsregels voor het bouwen de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden uitgebreid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hieronder worden beroepen verstaan die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals huisarts en 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 gehandhaafd blijven en er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf te geschieden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voor zover het in een rechtstreekse relatie staat tot het bedrijf en beroep. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3
Landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van het landelijk gebied. Stimulering van het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische kwaliteiten leiden uiteindelijk tot een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een betere herkenbaarheid van het gebied. Dit komt de beleefbaarheid van het gebied voor de burgers en de bezoekers ten goede. Binnen de dubbelbestemming ligt het accent op het behoud, herstel en de versterking van de aanwezige landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang.

De dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 is gekoppeld aan de Hondsrug. Deze dubbelbestemming geldt niet in het plangebied.

Wel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3'. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' is gekoppeld aan de Veenkoloniën. Dit sterk rationeel opgezette landschap met een systeem van diepen en wijken is al jarenlang een robuuste drager voor alle ontwikkelingen. Om de karakteristiek van dit landschap, de erven en de ondergrond te behouden, is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' opgenomen.

Naast het ontginningssysteem is ook de wijdsheid en openheid van het gebied tussen de bebouwingslinten bepalend.

Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

Onder algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels.

Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en/of bouwwerken in ieder geval verboden is.

Algemene aanduidingsregels
De gebiedsaanduiding 'Overige zone - radiotelescoop 2' is opgenomen ter bescherming van de LOFAR-radiotelescopen. Het betreft de zogenaamde 'zone II' die geldt als 'overlegzone'. Activiteiten die electromagnetische straling veroorzaken die een storend effect kunnen hebben op de telescopen zijn binnen deze zone verboden. Via een afwijking van de gebruiksregels kan worden afgeweken van het verbod voor nieuw of gewijzigd gebruik (inclusief bouwen). Om helderheid te verkrijgen dat de nieuwe bebouwings- of gebruiksmogelijkheden niet tot verstoring leiden moet in een vroeg stadium overleg worden gepleegd met ASTRON, waarbij ook wordt bezien op welke wijze de ontwikkeling kan worden ingepast.

Algemene afwijkingsregels
In de algemene afwijkingsregels is onder andere opgenomen dat er kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen maten en afmetingen tot 10% en voor het verschuiven van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter.

Ook zijn afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van een bed and breakfastvoorziening in het hoofdgebouw en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken van een woning of (agrarische) bedrijfswoning. Verder zijn afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van een recreatieappartement in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning of (agrarische) bedrijfswoning. De voorwaarden voor de bed and breakfast en de recreatieappartementen zijn aangepast aan de beleidsnota 'Bed and breakfast voorzieningen en recreatieappartementen (2017)', die de gemeenteraad op 6 juli 2017 heeft vastgesteld.

Overige regels
In de overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen.

Daarnaast zijn regels voor parkeren en laden en lossen opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond. In deze regeling is aangegeven dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381. De gemeente gaat hierbij uit van de parkeerkencijfers "Niet-stedelijk" en de maximale cijfers die daarbij horen (in verband met de hoge mate van autoafhankelijkheid in de gemeente Borger-Odoorn). In het geval van meerdere functies in een plangebied is het maken van een parkeerbalans (conform hoofdstuk 5 van de CROW publicatie) verplicht. Hiermee wordt voorkomen dat er een overdaad, of juist te kort, aan parkeren wordt gerealiseerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

De gebruikelijke regeling met betrekking tot het overgangsrecht is hierin opgenomen. In de slotregel is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geen sprake van een plan waarvoor een exploitatieplan vereist is. Er zal een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer getekend zijn voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

De gebiedsopgave van het plangebied in 2e Exloërmond is op basis van buurtparticipatie ingericht. Woonservice en de gemeente Borger-Odoorn hebben een klankbordgroep ingericht met een afvaardiging van de buurt. Met deze klankbordgroep en meerdere brede contactmomenten met de bewoners van de plangebieden is het ontwerpdocument opgesteld. De onderliggende basis van het ontwerpdocument is buurtparticipatie. Dit traject van initiatief tot afgerond ontwerpdocument kent een ruime looptijd van meerdere jaren.

Met de vastgestelde ontwerpdocumenten heeft Woonservice een uitvraag voor de nieuwbouw in de markt gezet. Ook hier kon de klankbordgroep zijn rol pakken. De klankbordgroep heeft op dat moment aangegeven dat hun inbreng min of meer afgerond was met als resultaat het ontwerpdocument. Het ontwerp is gereed, nu is het "slechts" het uitwerken van de plannen op basis van het ontwerpdocument.

Op dit moment is de participatie volgens de participatieladder overgegaan van samenwerken/coproduceren naar inspreken/informeren.

Voor de aannemersselectie is de huurdersvereniging betrokken om het huurdersbelang mee te wegen. De aannemers hebben ontwerpen gepresenteerd aan een beoordelingscommissie bestaande uit Woonservice, Gemeente & Huurdersvereniging.

Nu gaat Woonservice verder met de planuitwerking op basis van het ontwerpdocument en worden de planbewoners meegenomen in de ontwerpstappen richting uitvoering. Zo zijn er dit voorjaar informatieavonden georganiseerd voor de klankbordgroep, maar ook voor alle bewoners in de plangebieden. De uitwerking / het ontwerp van de aannemer kon men inzien/beoordelen en er was ruimte voor het bespreken van hun op- en aanmerkingen. Woonservice is nu met de verdere uitwerking bezig en gaat dit najaar opnieuw een informatieavond voor de bewoners van het plangebied houden. De buurt wordt tussendoor middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

7.2 Inspraak

Gezien het voortraject waarin uitvoerig is geparticipeerd, wordt afgezien van een fase voorontwerp.

7.3 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro) aan de provincie, het waterschap en andere vooroverleginstanties voorgelegd. De reacties zijn hieronder weergegeven en de brieven zijn als Bijlage 8 toegevoegd.

WATERSCHAP

Naar aanleiding van de watertoets is overleg geweest met het waterschap over het planvoornemen. Zie hiervoor paragraaf 4.10. Het waterschap stelt dat het plan verder geen aanleiding geeft tot opmerkingen in het verdere planprocedure en daarmee akkoord is.

PROVINCIE

De provincie geeft aan dat het aspect cultuurhistorie van provinciaal belang is. Het gebied is een jaren '70 woonwijk met brinkachtige ruimte die niet aangetast wordt door de ontwikkeling. Met de sloop van de twee woningen aan de Jan Fabriciusstraat zal het zicht op de brink verbeteren vanaf de Anne de Vriesstraat. De grotere wijkaanpak zal de bouwvolumes en stedenbouwkundige structuur respecteren. Dit is ook in lijn met de nieuwe waardering van post-65 architectuur, stedenbouw en erfgoed. Indien het plan overeenkomstig dit

voorontwerp in procedure wordt gebracht, zal de provincie geen reden zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. Cultuurhistorie is goed in de plannen meegenomen.
Hiermee is voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

BRANDWEER
De Brandweer Drenthe adviseert de volgende maatregelen te nemen:
- Tekstuele aanpassing in paragraaf 1.2 1e zin
- Risico-communicatie vorm geven
- Aandacht voor extreme bui omstandigheden i.r.t. bereikbaarheid hulpdiensten

De tekstuele aanpassing is doorgevoerd en in de waterparagraaf wordt in gegaan op extreme bui omstandigheden. De communicatie zal via andere kanalen vormgegeven worden.

GGD
De GGD heeft ook haar opmerkingen gemaakt op dit initiatief. De GGD is van mening dat het sterke punten zijn dat het in afstemming met de omwonenden tot stand is gekomen, er herbouw plaatsvindt en dat er aandacht is voor duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en een aangename leefomgeving. Vanuit het perspectief van gezondheid ziet de GGD nog enkele aanvullingen en aandachtspunten:

- Neem de kernwaarden gezonde leefomgeving voor gebouwen ook mee:
  1. Zorg voor een prettig en gezond binnenklimaat
  2. Zorg voor tenminste één aangename zijde
- Let op de waterkwaliteit van de open waterberging

De eerste twee zaken betreffen de gebouwen (omgevingsvergunning). In de watertoets wordt ingegaan op de waterkwaliteit van de waterberging.

GASUNIE
De Gasunie heeft geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

ASTRON
Astron heeft ook op het bestemmingsplan een reactie gegeven. Astron heeft geen bezwaar tegen deze plannen. Het verzoek is -mochten er zonnepanelen op de nieuwe woningen worden geplaatst- dat er geen power optimizers worden toegepast.

LIBAU
Libau heeft nog een aantal opmerkingen over het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze worden in het beeldkwaliteitsplan (deels) verwerkt. Dit valt buiten de procedurele scope van het bestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.