bestemmingsplan Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe

vastgesteld

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **9**
2.1 Buinen 9
2.2 Klijndijk 9
2.3 2e Exloërmond 10
2.4 Valthe 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **19**
4.1 Algemeen 19
4.2 Geluid 19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.4 Aardkundige waarden 21
4.5 Ecologie 24
4.6 Externe veiligheid 24
4.7 Hoogspanningsleidingen 25
4.8 Laagvliegroutes 26
4.9 Water 26
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 26

Hoofdstuk 5 Resultaten uit het planMER **29**
5.1 Algemeen 29
5.2 Het voornemen 29
5.3 Effect van het voornemen 30
5.4 Alternatief 30

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving **33**
6.1 Algemeen 33
6.2 Opzet 33
6.3 Bestemmingen 33
6.4 Algemene regels 39
6.5 Overgangs- en slotregels 40

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **41**

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **43**
8.1 Inspraak en overleg 43
8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Borger-Odoorn heeft besloten alle verouderde en niet meer toereikende ruimtelijke plannen te herzien. In het verleden zijn voor de kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe verschillende beheersverordeningen en bestemmingsplannen vastgesteld. De verschillen in ouderdom van de plannen en verordeningen hebben geleid tot afwijkende regelingen voor gebieden met een vergelijkbaar karakter.

Dit geeft onduidelijkheid bij de burger en komt de rechtsgelijkheid niet ten goede.

Er is daarom, in de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet, besloten voor alle dorpen een eenduidig en actueel juridisch-planologisch kader op te stellen. Met dit bestemmingsplan worden de eerdergenoemde dorpen van een nieuwe regeling voorzien.

1.2 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan is een actualisatie van de volgende bestemmingsplannen en beheersverordeningen:

Buinen

- bestemmingsplan Buinen (vastgesteld 23 december 2004);

Klijndijk

- beheersverordening Klijndijk (vastgesteld 13 juni 2013);
- bestemmingsplan Klijndijk (vastgesteld 20 maart 2000).

2e Exloërmond

- beheersverordening 2e Exloërmond (vastgesteld 13 juni 2013);
- bestemmingsplan 2e Exloërmond (vastgesteld 27 april 2000);
- bestemmingsplan 2e Exloërmond uitbreiding bedrijventerrein Noorderkijl (vastgesteld 2001)
- bestemingsplan 2e Exloërmond afronding bedrijventerrein Noorderkijl II (vastgesteld 17 november 2011)

Valthe

- bestemmingsplan Valthe (vastgesteld 21 december 2006).

Naast de genoemde plannen zijn in het verleden in het plangebied verschillende omgevingsvergunningen verleend. Ook zijn er in de loop der tijd diverse perceelsgebonden bestemmingsplannen vastgesteld. Deze omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen worden ook meegenomen in deze actualisatie.

1.3 Begrenzing

Voor de begrenzing van dit plan is de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied het uitgangspunt.

Alle percelen die daar niet in vallen (voorzover het de omgeving van deze dorpen betreft), vallen nu binnen dit plan. Op de plankaarten (verbeeldingen) is per dorp de exacte begrenzing van het plangebied opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied weer. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader voor het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, externe veiligheid, archeologie en dergelijke. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de resultaten van het PlanMER, in Hoofdstuk 6 is de juridische vormgeving opgenomen. In dit deel van de toelichting worden de regels nader uitgelegd. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn opgenomen in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Buinen

Ontstaan en ontwikkeling

Het dorp Buinen ligt tussen de hogere gronden, de Noorderesch en de Zuideresch. Deze gronden zijn in hetverleden als akkerland in gebruik genomen.

Vanuit de oorspronkelijke kernvormige nederzetting (hoevenzwerm) heeft Buinen zich eerst lintvormig uitgebreid langs de Hoofdstraat in westelijke en oostelijke richting en ook langs de Exloërweg, de voormalige spoorbaan, in zuidelijke richting. In de jaren '70 is aan de zuidzijde van het dorp de woonuitbreiding Polakkers tot stand gebracht. In de jaren '80 volgde aan de noordzijde, nabij de ijsbaan, de meest recente uitbreiding van het dorp, "De Lijnstukken".

In de ontwikkeling van het dorp heeft de aanleg van een spoorlijn een belangrijke rol gespeeld. Rond 1900 heeft zich een enorme ontwikkeling in het verkeer voorgedaan. Dit kwam door de opkomst van de tram en de trein. De "Noordoosterlocaalspoorweg-Maatschappij" (NOLS) werd in 1899 opgericht. Er werd een spoorlijn gepland ten oosten van de Hondsrug. In november 1905 is er een feestelijke opening geweest van de spoorlijn Gasselternijveen - Coevorden. Buinen heeft tevens een laad- en losplaats voor goederen en vee gekregen. In de twintiger jaren is tussen Buinen en Exloo een zandgraverij aangelegd. Zandtreinen werden geladen en vervoerd naar plaatsen in Nederland waar de spoorwegen zand nodig hadden. De aanleg van het spoor heeft grote gevolgen gehad voor de werkgelegenheid. Voor die tijd hielden mensen zich bezig met het delven en verkopen van keien uit het heideveld. Buinen werd aantrekkelijk voor zakenmensen. De goede verbindingen zorgden er tevens voor dat er al een zekere mate van toerisme ontstond. Het post- en telegraafwezen kreeg door de spoorwegen ook een impuls. In 1938 heeft de minister aangegeven de spoorlijn op te heffen. In 1942 werd de spoorwegverbinding Emmen - Gasselternijveen geheel opgeheven. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de spoorlijn weer in gebruik genomen, daarna werd de lijn al snel weer opgeheven. Het goederenvervoer tussen Buinen en Gasselternijveen werd wel weer hervat. Het stationsgebouw van Buinen bestaan niet meer, ook de bijpassende gebouwen zijn verdwenen of onherkenbaar veranderd. Een deel van het dijklichaam waarop het spoortracé was aangelegd is nog herkenbaar aanwezig. De straatnamen Spoorstraat en Stationsstraat zijn nog de enige verwijzingen naar het verleden van de spoorlijn.

Ruimtelijke karakteristiek

De oude bebouwing in het dorp is vrijstaand. De ruimte tussen de bebouwing is zoveel mogelijk vrij van bebouwing gehouden, zodat de openheid naar het achter gelegen gebied is gewaarborgd. Deze bebouwing, in "boerderijvorm" is veelal dwars op de weg gesitueerd.

De meest recente nieuwbouw "De Lijnstukken" is gelegen ten noorden van de ijsbaan. De meeste woningen zijn halfvrijstaand, enkele woningen zijn vrijstaand. De nieuwe woningen aan de Polakkers zijn vrijstaand of halfvrijstaand. De woningen hebben een lage goot en de nokrichting is wisselend. Bij de nieuwe bebouwing komt de nok in dwarsrichting, maar ook in langsrichting voor.

Het dorp ligt direct aan de N374. De op- en afrit van deze weg zijn gelegen ten zuidoosten van het dorp en sluiten daar via de Lindenlaan aan op de Hoofdstraat. De wegen in het dorp hebben geen voetpaden en parkeerstroken. Hierdoor hebben ze een erfachtig karakter.

De meeste bedrijvigheid en voorzieningen bevinden zich in het langgerekte bebouwingslint van de Hoofdstraat en langs de voormalige spoorlijn, aan de oostzijde van het dorp.

2.2 Klijndijk

Ontstaan en ontwikkeling

Rond 1850 ontstonden er plannen het grote veengebied in het zuidoosten van Drenthe te ontsluiten. Hiervoor diende de grond te worden aangekocht. In 1853 werd ten behoeve van de aankoop van gronden de Drentsche Veen en Middenkanaal Maatschappij opgericht door enkele aannemers en kooplieden. De heer Klijn, vermoedelijk werkzaam in de waterstaat of openbare werken, nam het initiatief. Ten behoeve

van de afvoer van turf heeft de kanaalmaatschappij het Oranjekanaal en de Odoornerzijtak gegraven. Het graven van het Oranjekanaal bleek moeizaam vanwege spanningen met de Drentsche Kanaalmaatschappij. De Drentsche Kanaalmaatschappij was eigenaar van de Hoogeveensche Vaart. Vanwege de onderlinge spanningen tussen de maatschappijen werd de ontginning van de venen verder vertraagd. Voordat het Oranjekanaal werd opgeleverd was de heer Klijn overleden. Na zijn dood heeft het dorp de naam Klijndijk gekregen.

Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp Klijndijk is gelegen op de Hondsrug. Het ligt op circa 5 km ten noord- westen van Emmen, aan de weg tussen Emmen en Odoorn. De Hoofdweg is de vroegere rijkswegverbinding Groningen - Emmen. Het doorgaande (inter)regionale verkeer gaat over de N34, die ten westen van het dorp is gelegen. Klijndijk ligt in een landschappelijk gevarieerde omgeving. Ten westen van de Hoofdweg ligt een hoogveenontginningsgebied, het gebied heeft een grootschalige, rationele verkaveling met overwegend akkerbouw. De overige gronden rondom Klijndijk zijn heideontginningsgronden. Deze zijn nu deels agrarisch in gebruik en deels bebost. Een groot boscomplex ten oosten van Klijndijk, is het Valtherbos. Dit bos biedt veel wandel- en fietsmogelijkheden. Wat verder weg liggen de Boswachterij Odoorn en het Hunze Bos. Ten noorden van Klijndijk liggen in het agrarische land restanten natuurgebiedjes met heide, bos en vennetjes. Ten zuidoosten van het dorp ligt, aangrenzend aan het Valtherbos, het vakantiecentrum De Fruithof.

Het dorp is ontstaan uit verspreide lintbebouwing aan de Melkweg en de Hoofdweg. In de naoorlogse jaren is het gebied tussen de wegen ten noorden van de kruising verder bebouwd en ontwikkeld. Aan de Hoofdweg is meer grootschalige bebouwing gesitueerd. De bebouwing aan de Melkweg heeft een kleine maat en schaal. De woonbuurten tussen de Hoofdweg en de Melkweg zijn op drie plaatsen (Wanstraat, Visserstraat en Langeveldstraat) aangesloten op de Melkweg. Doordat de wegen de Klijnstraat, De Baander en De Deel niet doorgaand zijn, hebben deze buurten een meer besloten karakter. De bebouwing aan De Baander en De Deel keren zich daarbij volledig van de doorgaande weg af. De overgang van achtertuinen naar de openbare weg is hier met opgaande groensingels vorm gegeven. De Wanstraat en De Graven zijn de meeste recente uitbreidingen van het dorp.

In het dorp zelf komt veel opgaand groen voor, in aansluiting op het opgaande groen in het landschap en de omgeving. Veel straten worden begeleid door laanbeplanting. De Melkweg, die overgaat in de Slenerweg en de Hoofdweg zijn de enige doorgaande wegen in het dorp. De Melkweg geeft in zuidwestelijke richting verbinding met onder andere 't Haantje en Noord Sleen en in noordoostelijke richting met Valthe, Valthermond, Musselkanaal, Stadskanaal en Ter Apel. De Hoofdweg geeft in noordelijke richting verbinding met Odoorn en in zuidelijke richting met Emmen.

2.3 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 Exlo"ërkijl 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, dit park maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

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.

In de Anne de Vriesstraat, Kijlstraat, Jan Fabriciusstraat en Middenlaan vindt in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden herstructuering van een aantal huurwoningen plaats. Dit past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en wordt zekerheidshalve getoetst aan het betreffende beeldkwaliteitsplan dat in ontwikkeling is. Dit beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota na vaststelling door de gemeenteraad. Waar de nieuwe ontwikkeling niet past in onderhavig bestemmingsplan wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Ook hier zal toetsing aan het beeldkwaliteitsplan (en welstandsnota) plaatsvinden.

2.4 Valthe

Ontstaan en ontwikkeling

Valthe wordt gevormd door de historische dorpskern, de es aan de zuid- en oostzijde van het dorp en het oude bos aan de westzijde. De historische dorpskern van Valthe is een gaaf voorbeeld van het archetype van het Drentse esdorp. Van belang hiervoor is de verspreide ligging van de historische bebouwing, de open groene ruimtes tussen de bebouwing en het zeer gave wegen- en padenpatroon. Een groot aantal van de panden binnen de historische kern is beeldbepalend of heeft de monumentenstatus. Hoewel de historische situatie aan de zuidzijde van de kern niet geheel bewaard gebleven is, is de relatie met de es behouden. Van belang hiervoor is de aansluiting van de (van oorsprong) agrarische erven met de es en daarnaast het ruimtelijk contrast tussen de open en grootschalige es en de kleinschaliger en van beplanting voorziene erven. Ook omvat het ensemble twee percelen oud bos, een zeldzaam restant uit de 19e eeuw.

Door de aanleg van de Hondsrugweg is de relatie tussen de historische dorpskern en het oude bos deels verloren gegaan.

Vanuit de oude dorpskern is het dorp vooral in oostelijke richting verder ontwikkeld en ontstond een lintbebouwingspatroon langs de Hoofdstraat tot aan de Weerdingerweg. Mede doordat hier destijds het station en het spoor van de NOLS lagen, ontwikkelde dit deel van het dorp door. Ten noorden van de Hoofdstraat is in het midden van de 20e eeuw een uitbreiding tot stand gekomen met vrijstaande arbeiderswoningen in de Hol-Esstraat 2 t/m 13 (even en oneven) en dubbele woningen aan de Spoorstraat 4 t/m 50 en Linderakkers 12 en 14. Nadien is een geleidelijke verdere groei in dit gebied gerealiseerd.

Ruimtelijke karakteristiek

Door de ontwikkelingen is de ruimtelijke karakteristiek van Valthe op te delen in drieën:

OUD VALTHE

- het oude dorp getypeerd door een onregelmatige paden- en wegenstructuur aan de rand van of tussen één of meerdere essen;
- brinken (pleinvormige ruimtes) als agrarisch en sociaal middelpunt met functies op het gebied van het produceren van hout, het bijeenbrengen van vee en het houden van markten;
- de oudere (< 1900) bebouwing die niet op de wegenstructuur is georiënteerd, maar schijnbaar onder een hoek op de weg staat, vaak wat verder terug op de percelen;
- een open structuur rond de oudere bebouwing; deze bebouwing werd omringd door moestuinen en boomgaarden.

VALTHE LANGS DE HOOFDWEG

- hier gaat het vooral over vroeg 20e eeuwse lintbebouwing. Het leeuwendeel van de individuele bebouwing staat haaks op de weg maar ook evenwijdig aan de weg komt voor;
- met name jongere bebouwing (> 1900), zoals burgerwoonhuizen, woonwinkelpanden en hier en daar een bedrijfspand die duidelijk op de weg zijn georiënteerd;
- kenmerkend is ook de wijze waarop het voormalig spoortracé beleefbaar is gemaakt.

VALTHE PLANMATIG

- het betreft hier het gebied tussen Hoofdstraat en Hondsrugweg waar duidelijk een planmatig karakter uit spreekt;
- het gaat hier met name om vrijstaande of dubbele woonhuizen met tuin;
- de straten zijn voorzien van groene bermen en laanbeplanting;
- verdichting en vernieuwing binnen de hoofdstructuur is waarneembaar waarbij aard en karakter van de buurt gerespecteerd blijft.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht worden gehouden. Boven een deel van het plangebied ligt een laagvliegroute van Defensie. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die gedefinieerd kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De

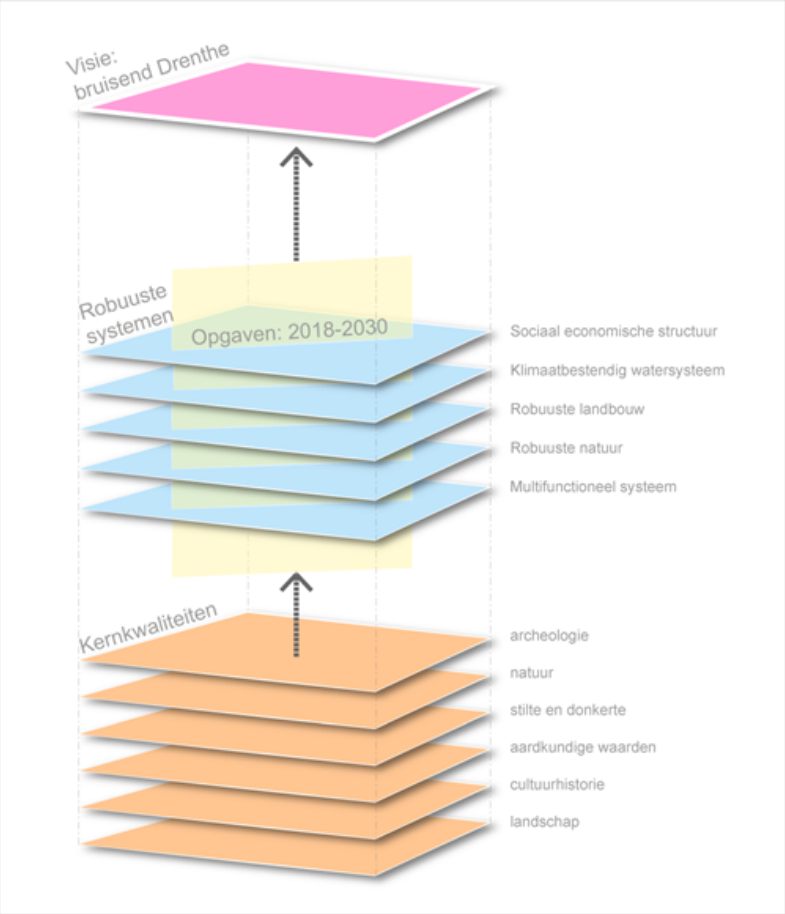
Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is ook op 3 oktober 2018 vastgesteld.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem.

COMBINATIEMODEL

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten.

Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.



Figuur 3.1 Combinatiemodel Omgevingsvisie Drenthe 2018

Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1 is onderbouwd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het plan.

KERNKWALITEITEN

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Natuur, Landschap, Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarden van toepassing:

- Natuur

Aan de westzijde van het plangebied van Valthe bevinden zich bospercelen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op de verbeelding is voor deze percelen een bosbestemming opgenomen met een bijbehorende beschermende regeling. Voor het overige zijn er in het plangebied geen gronden die deel uitmaken van het NNN.

- Landschap

Buinen, Klijndijk en Valthe bevinden zich in het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn de essen en de beekdalen. Het provinciaal beleid voor de essen is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Het provinciaal beleid voor de beekdalen is gericht op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

2e Exloërmond ligt in het landschap van 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.

Aan de oostzijde van Buinen bevindt zich een macrogradiënt. Dit is de steile overgang van het Drents Plateau en de keileemruggen en stuwwallen naar de lager gelegen gebied. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

- Cultuurhistorie

Buinen, Klijndijk en Valthe bevinden zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur in het deelgebied Hondsrug en Hunzedal. Structuren van provinciaal belang zijn hier:

Hondsrug

- De oorspronkelijke middeleeuwse routes die de dorpen verbinden en die vrijwel intact en functioneel zijn;
- De noord - zuid keten van esdorpen, waarvan de typerende structuren en elementen nog merendeels herkenbaar zijn;
- Een grote dichtheid aan prehistorische (en historische) bewoningssporen, zoals hunebedden, grafheuvels en celtic fields, waarvan een deel als keten een prehistorische route over de Hondsrug markeert;
- Een reeks van grote boseenheden, vooral staatsboswachterijen, door de rechthoekige vormen en hun massa scherp begrensd en zichtbaar in het landschap.

Hunzedal

- De openheid en grote schaal van het dal wordt benadrukt door de begrenzingen aan de oostzijde en de westzijde: de bebouwingslinten van de randveenontginningen en de vrij steile rand van de Hondsrug met haar besloten boseenheden;
- Enkele dwarsverbindingen die de esdorpen verbinden met hun randveenontginningen;
- Randveenontginningen;
- Licht slingerend verloop van de doorlopende ontginningsas;
- Lintbebouwing variërend in dichtheid, met doorzichten naar het achterland.

2e Exloërmond bevindt zich in het deelgebied De Drentse Monden. Relevante structuren van provinciaal belang zijn hier:

- Gemeenschappelijke kenmerken Drents-Groninger veenkoloniën De Semslinie (met het onderliggende Stadskanaal) als ontginningsbasis, met de eindpunten in de stad Groningen en Huis ter Haar;
- Een sterk hiërarchisch ruimtelijk stelsel van lijnen en tussenliggende verkavelingen, met hoofdkanalen

als ontginningsassen en dwars daarop kleinere waterwegen (dwarsdiepen of wijken);
- Langs kanalen en diepen de lintvormige nederzettingen met achterliggend cultuurland, en met een vaste ritmiek in de verkaveling, achtergrenzen en de plaatsing van bebouwing;
- Binnen de linten is een vaste ordening voor bebouwing en infrastructuur, waarbij veelal de boerderijen aan één kanaalzijde staan en de voorzieningen en de woningen aan de andere zijde;
- Binnen de linten een duidelijke ritmiek door een vaste maatvoering van kavels en een stelsel van bruggen en sluizen, beplanting en bebouwing die vaak in samenhang aanwezig is;
- Het Oldambster boerderijtype is dominant en beeldbepalend.

Onderscheid op structuurniveau
- Annerveenschekanaal en Eexterveenschekanaal, 'de monden', en de Weerdingervenen en Roswinkel. Specifiek voor het plangebied gelden de volgende structuurkenmerken:
- De monden als meerdere parallelle ontginningsassen, aangesloten op het Stadskanaal, met onderlinge variaties in enkel- en dubbelkanaalsystemen, waarvan een deel inmiddels gedempt is.
- 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. In het plangebied bevinden zich gebieden van verschillende beschermingsniveaus.

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. De archeologische (verwachtings)waarden zijn op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vertaald als archeologische dubbelbestemmingen.
- Aardkundige waarden

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. In het plangebied bevinden zich gebieden van verschillende beschermingsniveaus. Voor de dorpen Buinen, Klijndijk en Valthe geldt het niveau 'hoge bescherming'. Voor 2e Exloërmond geldt het niveau 'generieke bescherming'. De aardkundige waarden zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen in de bestemmingen 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3'.

ROBUUSTE SYSTEMEN

De vier robuuste systemen die worden onderscheiden als de dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe zijn:
- het sociaaleconomische systeem

Dit systeem betreft een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen in een aantrekkelijke leefomgeving en een goed netwerk van verbindingen.
- het landbouwsysteem

Dit systeem betreft de gebieden die van belang zijn voor een toekomstgerichte landbouw.
- het natuursysteem

Dit systeem betreft de gebieden en verbindingen die de ruggengraat vormen voor de natuur in Drenthe.
- het watersysteem

Het samenhangende systeem van beken en kanalen die zorgdragen voor een optimale waterstand in Drenthe.

Naast de robuuste systemen kent Drenthe gebieden waar verschillende functies en ambities samenkomen.

Het gaat hierbij vooral om de combinatie van landbouw, natuur, recreatie en landschappelijke waarden.

Deze gebieden worden de multifunctionele gebieden genoemd.

VISIE

Onder een 'bruisend Drenthe' wordt in de omgevingsvisie verstaan: een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur

en sport floreren. De provinciale missie laat zien dat er wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de relevante kernkwaliteiten. Waar nodig zijn de kernkwaliteiten doorvertaald op de verbeelding, met een beschermende regeling. Aan de combinatie van opgaven en robuuste systemen wordt op passende wijze invulling gegeven. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

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.

3.4 Gemeentelijk beleid

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.

Buinen ligt in die driedeling in het Zand, op de overgang naar het Hunzedal. Klijndijk ligt in het Zand. Valthe ligt in het Zand, op de overgang naar het Veen. 2e Exloërmond ligt in het Veen.

Woonvisie 2016+

In de Woonvisie 2016+ wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Borger-Odoorn tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek.

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Borger-Odoorn kan worden versterkt, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema’s die spelen in de gemeente een plek gekregen. Dit betreft de thema’s beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema’s die een plek krijgen, zijn de scheiding van wonen en zorg, de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam/energiezuinig wonen.

De positie van de gemeente is veranderd, van uitvoerend naar faciliterend. Bij veel ontwikkelingen het vlak van wonen, ligt het voortouw vaak bij andere partijen. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

De woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal ontwikkelingen en beleidskaders, zoals hierna is weergegeven:

1. Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe
2. Structuurvisie Borger-Odoorn

3. Bestaande voorraad van groter belang
4. Economische crisis in de afgelopen jaren
5. Herziene Woningwet: nieuwe positie woningcorporaties
6. Extramuralisering en vergrijzing

Het woonbeleid bestaat uit drie pijlers. Deze pijlers zijn richtinggevend ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Hieronder zijn de drie pijlers met de belangrijkste speerpunten weergegeven:



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.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverende werking en in die zin zijn er geen wijzigingen in de fysieke leefomgeving - zowel niet in positieve zin als in negatieve zin.

Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente aandacht voor een gezonde leefomgeving, zowel gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Ten aanzien van de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering is daarom geen onderzoek noodzakelijk. Het bestemmingsplan is op de genoemde aspecten uitvoerbaar. In de volgende paragrafen wordt enkel ingegaan op de omgevingsaspecten waarvoor het onderzoek is geactualiseerd.

4.2 Geluid

De locatie van het kinderdagverblijf aan de Langeveldstraat 21 in Klijndijk heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met de aanduiding school. Omdat een kinderdagverblijf niet vergelijkbaar is met een school is alsnog onderzocht of er met het kinderdagverblijf (26 kinderen) met sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat op de omgeving.

Uit het onderzoek (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek kinderdagverblijf Klijndijk) blijkt dat bij de omliggende woningen aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering voor een gemengd gebied wordt voldaan. Daardoor kan worden gesteld dat de ruimtelijke wijziging, bij de omliggende woningen, geen overmatige geluidhinder tot gevolg heeft.

Uit de rekenresultaten blijkt ook dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op zowel de wettelijk gezoneerde Hoofdweg als de Melkweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er zijn, met betrekking tot wegverkeerslawaai, dan ook geen akoestische belemmeringen geconstateerd. Er hoeft dan ook geen hogere waarde vastgesteld te worden.

Volledigheidshalve wordt in de regels het aantal kinderen en openingstijden opgenomen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

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).

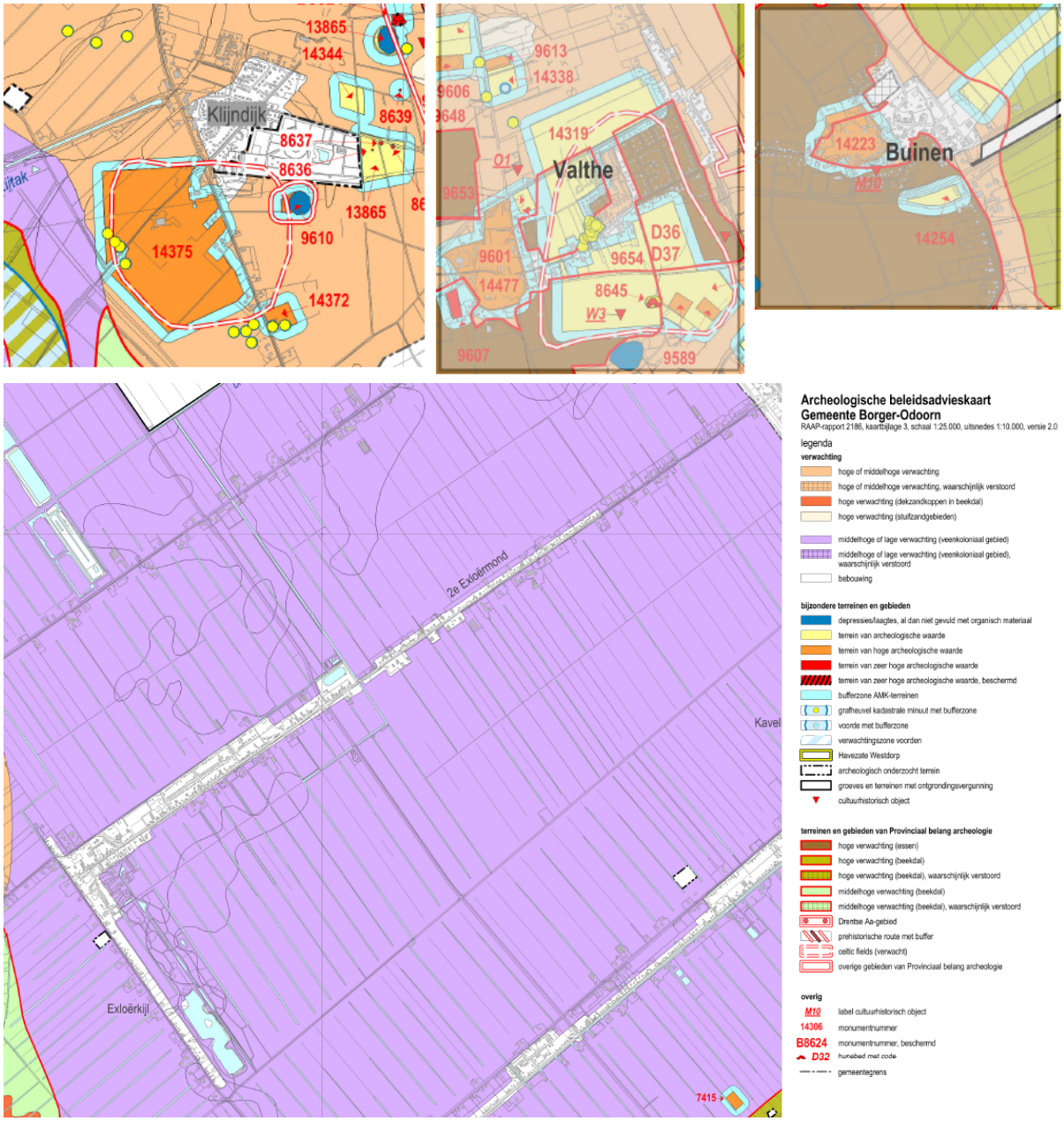
Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

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.



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. In Hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2 is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden en de karakteristieke panden in het gebied.

Voor de specifieke gebieden zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken is op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' en '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.

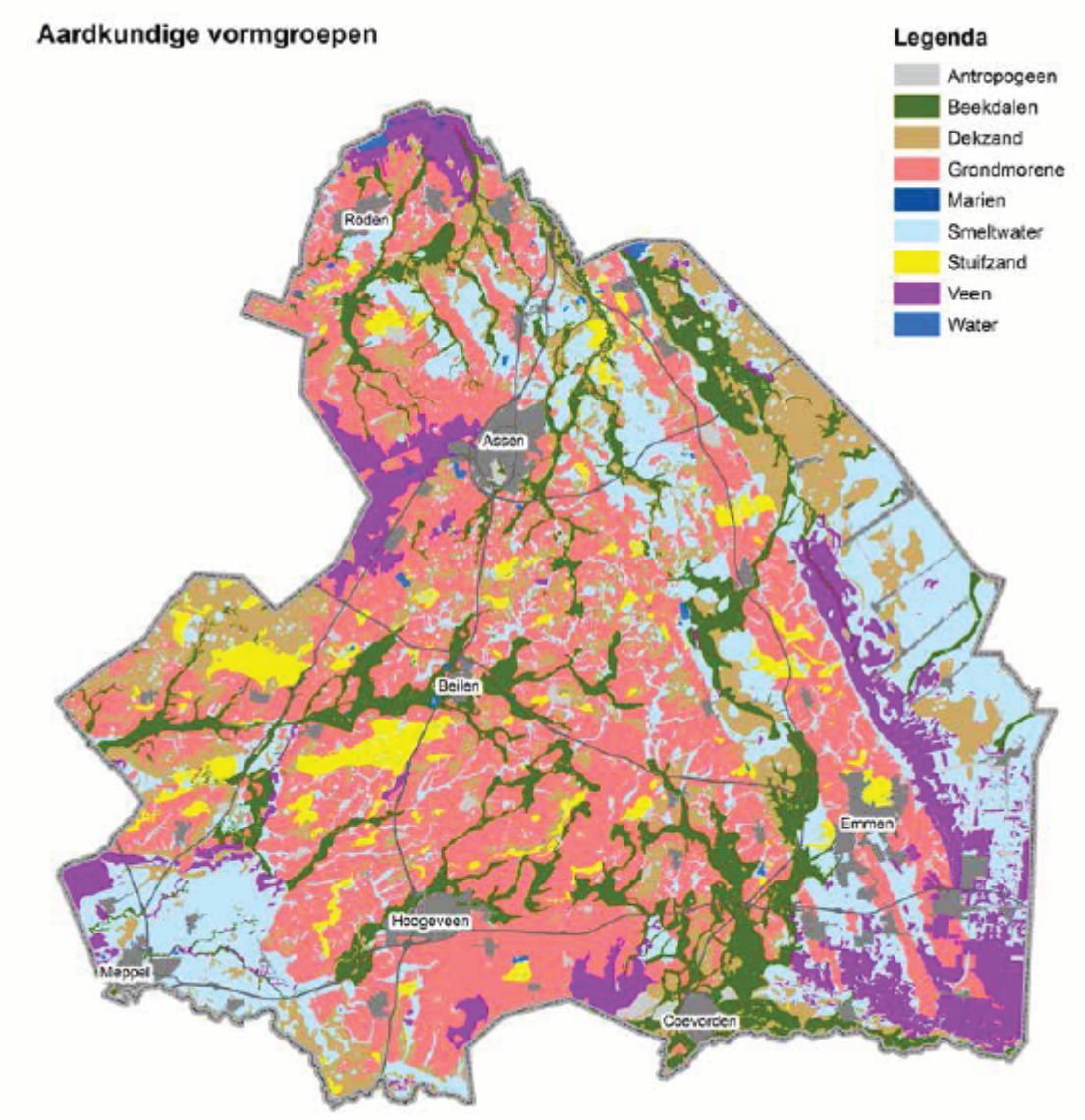
De karakteristieke panden zijn eveneens aangeduid op de verbeelding, Voor de karakteristieke panden geldt dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm in stand moet worden gehouden. Ook mogen deze panden niet zo maar worden gesloopt. De rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn ook aangeduid. Deze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

4.4 Aardkundige waarden

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt het aardkundig landschap benoemd als één van de kernkwaliteiten van het provinciaal omgevingsbeleid. Het beleid voor de kernkwaliteit 'aardkundige waarden' is uitgewerkt in het document 'Op pad met wAARDEvol Drenthe'.

Aardkundige waarden zijn de onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke onstaanswijze van het gebied. Deze waarden hebben een relatie met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen), de geohydrologie en de bodems van een gebied. zZij vormen de natuurlijke variatie in het aardoppervlak, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten. Aardkundige waarden hebben een relatie met bodemgebruik, cultuurhistorie en archeologie. Verder hangen ze samen met natuur- en landschapswaarden en met landbouwkundige mogelijkheden. Aardkundige waarden bepalen zo de identiteit van het landschap waarop de levende natuur en het menselijk bestaan zijn gebaseerd.

Op onderstaande afbeelding (Bron: Op pad met wAARDEvol Drenthe) zijn de aardkundige vormgroepen onderscheiden.

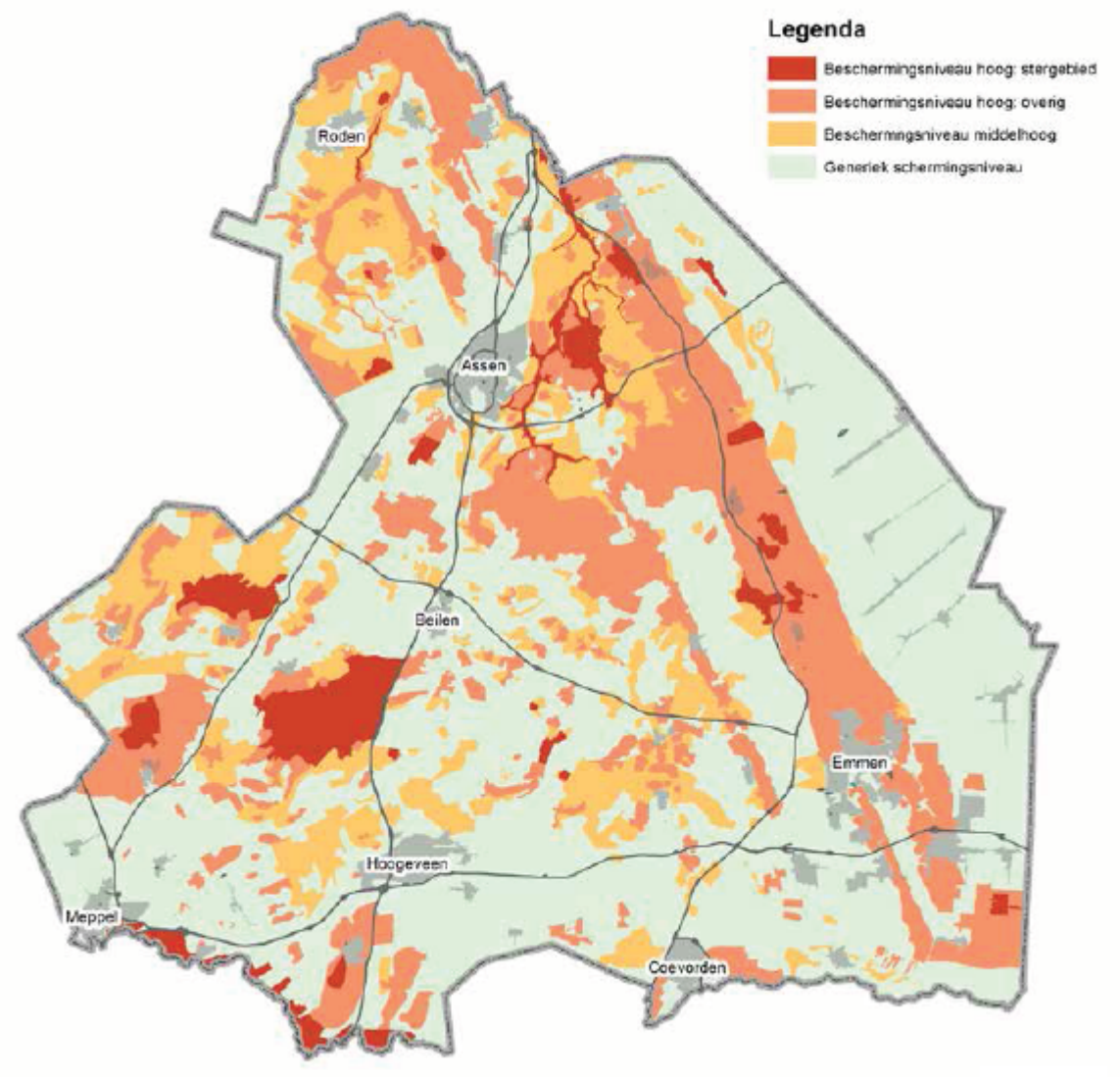


In de Omgevingsverordening Drenthe zijn drie niveaus van bescherming te onderscheiden, die richting geven aan ontwikkelingen, inrichting en beheer van een gebied, te weten:

a. gebieden met een hoge aardkundige kwaliteit hebben een hoog beschermingsniveau. In deze gebieden worden alleen ontwikkelingen toegestaan als de aardkundige kwaliteiten en gaafheid worden behouden.
b. gebieden die bijdragen aan de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap, maar minder zelfdzaam of gaaf zijn, hebben een middelhoog beschermingsniveau. In beginsel kunnen ontwikkelingen in deze gebieden alleen worden toegestaan als de kenmerken worden behouden.
c. gebieden die niet onderscheidend zijn voor een aardkundig hoofdlandschap, die teveel zijn aangetast of niet zeldzaam zijn op provinciaal niveau. Aan deze gebieden wordt een generiek beschermingsniveau toegekend. Bij ontwikkelingen moet zorgvuldig gekeken worden of en hoe aardkundige waarden kunnen worden gehouden. Ook kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

De dorpen Buinen, Klijndijk en Valthe liggen in een gebied met een hoog beschermingsniveau. Het dorp 2e Exloërmond ligt in een gebied met een generiek beschermingsniveau (zie onderstaande afbeelding, bron: Op pad met wAARDEvol Drenthe).

Beschermingsniveau aardkundige waarden



De beschermende regeling van de gebieden met een hoog beschermingsniveau (Buinen, Klijndijk, Valthe) moet gericht zijn op:

- instandhouding van de macrogradiënt en de hoofdlijnen in het huidige reliëf en van de bodem- en vochtgradiënten
- behoud van de zwerfstenen in het gebied
- niet vergraven, doorsnijden, geen diepe grondbewerking.

De bescherming van de aardkundige waarden is vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1.

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 is vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen van bestemmingen die van invloed zijn op de aanwezige soorten. Onderzoek naar soorten kan daarom achterwege blijven.

Gebiedsbescherming

In of grenzend aan het plangebied liggen geen natuurgebieden die vallen onder de Wnb (waaronder Natura 2000-gebieden). Aan de westzijde van het plangebied van Valthe bevinden zich bospercelen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op de verbeelding is voor deze percelen een bosbestemming opgenomen met een bijbehorende beschermende regeling. Voor het overige zijn er in het plangebied geen gronden die deel uitmaken van het NNN.

Een nadere analyse in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. 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).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden 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). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Buisleidingen

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in en in de omgeving van het plangebied buisleidingen van Gasunie bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid:

Leiding	Invloedsgebied (m)	100% letaliteitszone (m)
A-516	540	202
A-519	540	202
A-619	540	202
A-661	580	210
N-522-50	70	38

N-522-53	46	26

De leidingenstrook met leidingen A-516, A-519, A-619 en A-661 ligt buiten het plangebied ten westen van Buinen. Het oostelijk deel van Buinen ligt in het invloedsgebied van de leidingen. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitszone.

Leiding N-522-50 loopt door het plangebied in Valthe en Klijndijk; leiding N-522-53 door 2e Exloërmond. Het plangebied ligt zowel in de 100% letaliteitszone als het invloedsgebied van de leidingen. Beide leidingen hebben een belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijde van de leidingen. Op de verbeelding is voor de belemmeringenstrook een dubbelbestemming opgenomen. Aan de dubbelbestemming en aanduiding zijn regelingen gekoppeld ter beperking van het grondgebruik rond de leidingen.

Transportroutes

SPOOR- EN WATERWEGEN

In of nabij het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden gevoerd.

WEGEN

Door het plangebied in Buinen loopt de N374. Ten westen van het plangebied in Klijndijk ligt de N34. Deze wegen vallen niet onder het Basisnet. Over beide wegen worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit transport is dusdanig beperkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plangebied. Er hoeft geen aparte regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Inrichtingen

In en nabij het plangebied bevinden zich inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid:

Naam	**Adres**	**Werkingssfeer**	**PR (10^{-6} in m)**	**GR (invloedsgebied in m)**
Vakantiecentrum De Fruithof	Melkweg 2 Klijndijk	Activiteitenbesluit	n.v.t.	n.v.t.
Akkerbouwbedrijf Staats	Zuiderdiep 247 2e Exloërmond	Activiteitenbesluit	n.v.t.	n.v.t.
Akkerbouwbedrijf Maatschap Wollerich te Velde	Zuiderdiep 300 2e Exloërmond	Activiteitenbesluit	n.v.t.	n.v.t.

Er is bij alle inrichtingen geen sprake van een plaatsgebonden- of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.7 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

Door het zuidelijk deel van het plangebied van Klijndijk loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Dit is de 110 kV-lijn Beilen–Emmen Vesterswijk. De hoogspanningsleiding heeft een zakelijk recht-zone van 2 x 25 m. Deze zone is aangeduid op de verbeelding. Aan de aanduiding is een regeling gekoppeld ter beperking

van het grondgebruik.

De zogenaamde indicatieve zone die door het RIVM voor de 110 kV-lijn wordt aangegeven, beslaat 50 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn. Dit is een conservatieve aanname. De daadwerkelijke zone van 0,4 µT is kleiner.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn geen nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig verblijven of worden blootgesteld in de zone van de hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 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

Over een deel van het plangebied loopt laagvliegroute 10. Het plangebied van Klijndijk en Valthe ligt vrijwel geheel in de laagvliegroute; dat van 2e Exloërmond voor een klein deel. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen en de laagvliegroute is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. De laagvliegroute vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het bestemmingsplan.

4.9 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan wordt een watertoets uitgevoerd (Bijlage 2). Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen significante ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de bestaande plannen en verordeningen.

Het bestemmingsplan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief

zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets 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 te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Afweging

Dit bestemmingsplan is ten aanzien van de kern Valthe een beheerplan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is voor Valthe niet noodzakelijk. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, blijkt verder dat het plan geen significante effecten op de omgeving heeft. Voor de overige kernen wordt naar het volgende hoofdstuk (planMER) verwezen.

Hoofdstuk 5 Resultaten uit het planMER

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is er vooral op gericht de bestaande situatie in het bestemmingsplangebied te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Ten behoeve van die versterking is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft met name de schaalvergroting in de landbouw. Hiermee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke m.e.r.-(beoordeling)plichtige activiteiten en is het noodzakelijk om een planMER op te stellen voor het ontwerpbestemmingsplan. Een dergelijk rapport biedt inzicht in de verschillende milieueffecten van de ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Op basis van dit planMER kan een onderbouwde en overwogen keuze worden gemaakt over welke ontwikkelingen wel en welke niet mogelijk (kunnen) worden gemaakt op basis van milieuoverwegingen.

Het planMER is opgesteld voor het Buitengebied, Valthermond, 1e Exloërmond, Nieuw-Buinen, Buinerveen, Borger, Buinen, 2e Exloërmond en Klijndijk. Het dorp Valthe is buiten het planMER gehouden.

Omdat in alle voornoemde bestemmingsplannen ontwikkelingen in de landbouw aan de orde zijn, waarvan niet op voorhand kan worden uitgesloten dat deze ontwikkelingen significante effecten hebben voor Natura 2000-gebieden, is het nodig een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming uit te voeren. Dit brengt ook met zich mee dat er een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd. Uit praktisch oogpunt is besloten om één gecombineerd plan-m.e.r. voor de vorengenoemde plannen uit te voeren. Het planMER is als Bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In het planMER zijn met name agrarische activiteiten onderzocht, omdat deze activiteiten in het voorliggend bestemmingsplan kaderstellend zijn voor de plan-m.e.r. Overige relevante aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter eveneens onderzocht. Hiervan wordt verslag gedaan verderop in dit hoofdstuk. Op basis van dit inzicht in de verwachte milieueffecten is het mogelijk om het voornemen, zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is uitgewerkt, en een alternatief hiervoor te beoordelen. Naar aanleiding hiervan zijn, met de planMER als onderdeel van de onderbouwing, keuzes gemaakt in de ontwikkelingen die wel en die niet op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het navolgende wordt een en ander nader uitgewerkt. De paragrafen volgen de stappen die zijn gezet in de totstandkoming van het MER.

Om te beginnen, is het voornemen beschreven (paragraaf 5.2). Het voornemen kan worden omschreven als het beleid dat de gemeente wenst te voeren in het buitengebied, zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten, aangevuld met het beleid voor de kernen ten aanzien van de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Van dat voornemen zijn de effecten bepaald (paragraaf 5.3). Vervolgens bleek het nodig een alternatief uit te werken dat niet leidt tot significante effecten (paragraaf 5.4).

5.2 Het voornemen

In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat de gemeente ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van de landbouw. Op grond van die gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen is het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig. Kortweg komt het in het planMER onderzochte voornemen van het bestemmingsplan op het volgende neer:

Omvang bouwvlak bij recht

In het voorliggende bestemmingsplan krijgen nagenoeg alle agrariërs bij recht een bouwvlak van 1,5 ha, of de bestaande oppervlakte als het bouwvlak al groter is.

Voor de volwaardige agrarische bedrijven – zowel grondgebonden als niet-grondgebonden - gelden er geen beperkingen voor de oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak. De uitwisseling tussen akkerbouw, grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij is niet mogelijk, evenmin als de vestiging van een nieuwe intensieve neventak bij een grondgebonden bedrijf.

Omvang bouwvlak bij uitbreiding

Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij en een akkerbouwbedrijf worden uitgebreid tot een totale oppervlakte van maximaal 2 ha, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder landschappelijke inpassing. Voor grondgebonden agrarische bedrijven in Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond geldt dat deze uitbreiding - voor zover mogelijk - achter en aansluitend aan het bestaande bouwperceel moet worden gerealiseerd. Deze gronden maken deel uit van het buitengebied. Het bouwvlak van een volwaardige intensieve veehouderij kan ook via een wijzigingsbevoegdheid worden uitgebreid tot 2 ha, maar alleen als de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit gewijzigde wet- en regelgeving voor dierenwelzijn en/of als er sprake is van milieuwinst.

Overige voornemens

Voor Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond zijn verder nog de volgende in het planMER onderzochte ontwikkelingen van belang:

- aanleg gereguleerde overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's;
- woningbouw;
- functiewijziging vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB-regeling).

De laatste twee ontwikkelingen zijn niet verder in de effectbeoordeling betrokken.

5.3 Effect van het voornemen

Uit de beoordeling van de milieueffecten van het voornemen blijkt dat er vooral effecten op de natuur en de geur verwacht worden. De effecten op (een deel van) de natuur zijn negatief tot zeer negatief beoordeeld.

Alle overige effecten zijn hooguit licht negatief en daarmee acceptabel. Uit de beoordeling blijkt dat de effecten die als zeer negatief zijn beoordeeld, worden veroorzaakt door de toename van de stikstofdepositie (als stikstofverbinding) op Natura 2000-gebieden. Vooral dit milieueffect is een probleem voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Zoals uit de passende beoordeling (zie hoofdstuk 11 van het planMER) blijkt, is een 'significant negatief effect' op Natura 2000-gebieden door een toename van de stikstofdepositie in het voornemen niet uit te sluiten. Dit betekent dat uitwerking van het bestemmingsplan op basis waarvan het voornemen in strijd is met de Wet natuurbescherming dan ook niet zo kan worden vastgesteld. Er dient een alternatief te worden uitgewerkt waarbij significante effecten niet optreden.

5.4 Alternatief

Om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen, moet het (ontwerp)bestemmingsplan ten minste zo worden aangepast, dat de milieueffecten op de natuur worden beperkt. Hierbij moeten de effecten op de natuur zo worden beperkt dat 'negatieve effecten' op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Hiervoor is het alternatief uitgewerkt. De in het alternatief opgenomen maatregel is zo bepaald dat de regels van het bestemmingsplan de milieueffecten wanneer nodig voorkomen of beperken, maar daarbij ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden op en van de gronden niet meer dan nodig beperken.

Dit betekent dat het bestemmingsplan een kader blijft bieden voor ontwikkelingen. Binnen dit kader heeft de agrariër de ruimte om zijn agrarisch bedrijf te ontwikkelen.

5.4.1 Uitwerking alternatief naar bestemmingsplanregeling

Hieronder wordt allereerst de uitgewerkte regeling weergegeven. Onder de regeling volgt een toelichting.

Regeling

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;

In het planMER was ook nog de volgende regeling opgenomen:

b. het bepaalde in sub a geldt niet voor het gebruik, waarbij het aantal stuks vee op gronden en in bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel toeneemt en deze toename van de veestapel, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een zodanige toename van de stikstofdepositie op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden dat deze, in de periode waarvoor het Programma Aanpak Stikstof als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit natuurbescherming geldt, de grenswaarde overschrijdt zoals vastgesteld in het artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming.

De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft een streep gezet door de vergunningverlening-systematiek gebaseerd op het PAS. Geoordeeld is dat de zogenaamde 'hypotheek op de toekomst' (de vergunningen verlenen voordat de natuurherstelmaatregelen zijn uitgevoerd en de stikstofdeposititie naar beneden is gebracht) niet is toegestaan. De Raad van State oordeelt dat de natuurgebieden eerst hersteld moeten worden.

Als gevolg hiervan is het gestelde onder b. niet meer in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Toelichting

Het uitgangspunt van de bovengenoemde regeling is dat de ammoniakemissie van de veehouderijbedrijven niet mag toenemen. Dit uitgangspunt is in de gebruiksregels uitgewerkt in een verbod om de stikstofdepositie vanaf ieder afzonderlijk agrarisch bouwperceel op de maatgevende Natura 2000-gebieden te laten toenemen. Hierdoor wordt een (significant) negatief effect voorkomen. Deze gebruiksregel biedt ruimte voor een (beperkte) toename van de ammoniakemissie voor met name bedrijven die op grotere afstand van een Natura 2000-gebied liggen. Hiermee past een mogelijke toename van de ammoniakemissie binnen de gebruiksregel.

Van belang is nog te bepalen wat wordt verstaan onder de 'bestaande situatie'. In de begrippen (artikel 1 van de regels) wordt uitgegaan van – voor agrariërs – de meest gunstige situatie, die als volgt wordt bepaald:

a. Indien een Wnb-vergunning is verkregen, wordt de daarin vergunde depositie vanaf het betreffende agrarisch bedrijf ten tijde van de vaststelling van het plan gezien als 'bestaand'.
b. indien er geen Wnb-vegunning is, dan geldt feitelijk bestaande en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan als 'bestaand'

Naast de bovengenoemde mogelijkheid voor het uitbreiden van vee geldt nog dat de huidige situatie van de stallen van dien aard is, dat in de meeste gevallen niet de best beschikbare technieken van toepassing zijn.

Als per bedrijf de huidige stallen worden vervangen door de best beschikbare technieken, ontstaat een vermindering van de emissie en daarmee van de depositie. Deze ruimte kan vervolgens weer worden benut door het uitbreiden van de veestapel. De hoeveelheid uitbreidingsruimte per bedrijf hangt dus tevens af van de emissiewinst die geboekt kan worden door het vervangen van de huidige stalsystemen door de best beschikbare technieken. Deze mogelijkheden verschillen vanzelfsprekend per bedrijf.

De toename van stikstofdepositie en geurhinder wordt met dit alternatief uitgesloten. Hierdoor treden geen negatieve milieueffecten meer op.

Effecten alternatief

Los van het bovenstaande is het alternatief overeenkomstig het voornemen. Ten aanzien van landschap is er geen verschil tussen de effecten van het voornemen en het alternatief. Ten aanzien van bodem, water en natuur zijn de effecten aanmerkelijk gunstiger: Omdat de depositie van stikstof niet toeneemt, treden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en andere natuurgebieden.

5.4.2 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Door de maatregel die in het alternatief is opgenomen is er geen sprake van een 'negatief effect' op Natura 2000-gebieden. Ook zijn de overige milieueffecten in het alternatief voor andere aspecten geringer dan wel afwezig. Met het alternatief kunnen alle effecten die als negatief tot zeer negatief zijn beoordeeld worden ondervangen. Dit betekent ook dat het alternatief niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en dat het bestemmingsplan op basis van het alternatief kan worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan met de in het alternatief opgenomen maatregel wordt uitvoerbaar geacht. Met andere woorden: ook met toepassing van de in het alternatief opgenomen gebruiksregels kan in het algemeen gebruikgemaakt worden van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Toetsingsadvies Commissie m.e.r.

De Commissie m.e.r. heeft een advies uitgebracht omtrent het PlanMER. Dit advies betrof op- en aanmerkingen omtrent de referentiesituatie voor de bepaling van de effecten door stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (vergunde situatie in plaats van de huidige feitelijke situatie), het niet inzichtelijk maken of de geboden planologische ontwikkelingsruimte daadwerkelijk kan worden benut (betreft uitvoerbaarheid binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit luchtkwaliteit) en de beschrijving voor landschap die onvoldoende is gedifferentieerd om als basis te kunnen dienen voor de effectbeschrijving. Daarmee zijn de beschreven effecten van het voornemen en het alternatief niet navolgbaar. Wat betreft deze aspecten is een oplegnotitie ten behoeve van het planMER opgesteld die als Bijlage 4 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het advies van de Commissie m.e.r. heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe' is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Het primaire doel van het voorliggendebestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend plan of beheersplan. In het plan is daarnaast wel ruimte voor enige nieuwe ontwikkelingen; deze zijn (voor zover voorzienbaar) zoveel mogelijk meegenomen.

Het plan is overeenkomstig artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

a. een verbeelding met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel is of de toe te kennen doeleinden zijn aangegeven;
c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

6.2 Opzet

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

In het geval van het bestemmingsplan 'Kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe' is qua systematiek gekozen voor een tussenvorm, waarbij de bestemmingen Wonen, Gemengd en Agrarisch het meest bepalend zijn.

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP).

De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Alle bestemmingen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen aanduidingen en verklaringen. Het laatste zijn niet juridische gegevens zoals de GBKN en de plangrens.

6.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Openbaar nut;
- Bedrijf - Zonnepanelen;
- Bedrijventerrein;
- Bos;
- Detailhandel;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Natuur - 2;
- Sport;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Water;

- Wonen;
- Wonen - Voormalige boerderij;
- Woongebied;
- Leiding – Gas (dubbelbestemming);
- Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 (dubbelbestemming);
- Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3 (dubbelbestemming).

Voor zover nodig wordt in het navolgende op de verschillende bestemmingen ingegaan.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch betreft in dit bestemmingsplan vooral grondgebonden bedrijven, aangeduid als 'akkerbouw' of 'grondgebonden veehouderij'. In Klijndijk is een paardenhouderij aanwezig die als zodanig is aangeduid. De overige functies bij deze bestemming hangen allemaal samen met de uitoefening van het agrarische bedrijf. De bestaande intensieve veehouderijbedrijven en intensieve neventakken zijn op de verbeelding specifiek van een aanduiding voorzien. Nagenoeg alle agrarische bouwvlakken hebben een afmeting van 1,5 ha, of groter als er sprake is van een bestaande situatie.

Uitbreiding van agrarische bouwvlakken naar 2 ha is mogelijk voor agrarische bedrijven in Buinen, Klijndijk en 2e Exloërmond (dit is onderzocht in het planMER), maar op grond van het provinciaal beleid is een uitbreiding van de bestaande intensieve veehouderijen alleen mogelijk als dit samengaat met winst voor het milieu.

Een eventuele uitbreiding van de agrarische bedrijven mag alleen achter de bestaande bedrijven, op gronden die in het buitengebied liggen. Deze gronden vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Daarom wordt hiervoor in het bestemmingsplan Buitengebied Borger-Odoorn een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de uitbreiding naar 2 ha mogelijk maakt.

Alle agrarische bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het is niet zonder meer mogelijk om de bestaande stalvloeroppervlakte te vergroten om de veestapel te kunnen uitbreiden, omdat – als uitvloeisel van de resultaten uit het planMER – in het bestemmingsplan een regeling moest worden opgenomen om te voorkomen dat de stikstofdepositie in de daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden toeneemt. Een agrariër zal zijn uitbreidingsplannen daarom eerst moeten toetsen aan de natuurwetgeving, alvorens hij de veestapel kan uitbreiden. In hoofdstuk 5 (Resultaten uit het planMER) wordt verder op deze problematiek ingegaan.

In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

Als agrariërs binnen het bij recht bestemde bouwvlak nieuwe gebouwen of overkappingen willen bouwen met een grotere oppervlakte dan 500 m^3, moet het bouwplan vergezeld gaan van een erfinrichtingsplan.

Karakteristieke panden zijn als zodanig aangeduid en door middel van een regeling in de regels beschermd.

NEVENACTIVITEITEN

Wat betreft de nevenactiviteiten moet onderscheid worden gemaakt in enerzijds agrarisch gerelateerde activiteiten, zoals een intensieve veehouderijtak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf of een mestvergistingsinstallatie en anderzijds (ondergeschikte) niet-agrarische nevenactiviteiten.

In alle gevallen gaat het om activiteiten die niet rechtstreeks tot de bedrijfsvoering van de agrarische hoofdactiviteit behoren en die op basis van de standaard opbrengst (SO) norm daaraan ondergeschikt zijn, hierbij kan worden gedacht aan glastuinbouw, intensieve veehouderij of mestvergisting. In 2e Exloërmond komt een zorgboerderij voor, die is aangeduid.

Het is niet mogelijk om een nieuwe neventak intensieve veehouderij te beginnen bij een bestaande grondgebonden veehouderij of een akkerbouwbedrijf.

Mestvergisting is bij recht alleen toegestaan als het gaat om mono-vergisting: het kleinschalig vergisten van uitsluitend mest tot een hoeveelheid van maximaal 25.000 m^3 mest per jaar. Voor deze activiteit is geen

Omgevingsvergunning Milieu nodig. Een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) is voldoende.

In het Activiteitenbesluit zijn algemene regels voor mono-vergisting opgenomen.

Bij afwijking van de gebruiksregels is biovergisting van mest als nevenactiviteit opgenomen. Het moet wel gaan om een zogenaamde bedrijfseigen agrarische activiteit, meestal in combinatie met een veehouderij of een akkerbouwbedrijf. Voor deze activiteit is altijd een Omgevingsvergunning Milieu nodig.

Ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteiten die staan genoemd in de bij de regels opgenomen Bijlage 1 Lijst nevenactiviteiten bij recht bij agrarische bedrijven zijn bij recht toegestaan. Dit betreft dagrecreatie en educatie, zorgactiviteiten, stalling en opslag, detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten en horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theeschenkerij.

Via een afwijking van de gebruiksregels is het mogelijk om als nevenactiviteit een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen te realiseren.

AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

In de bestemming Agrarisch is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, teneinde het gebruik te wijzigen naar wonen of bedrijvigheid (VAB-beleid). Dit naar aanleiding van het door de raad d.d. 10 december 2015 breed aangenomen amendement inzake bepalingen toepassen VAB dat in het kader van de voorgelegde nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied aan de orde was.

Via een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om een (voormalige) agrarische bedrijfswoning te gebruiken als zogenaamde plattelandswoning. De woning blijft dan wel onderdeel uitmaken van de agrarische bestemming, maar wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is bedoeld voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en er geldt een maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn bestaande bedrijven overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering toegestaan.

Het tankstation (zonder lpg) in 2e Exloërmond is apart aangeduid.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om productgebonden detailhandel toe te staan en om bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 maar die wat milieueffecten daarmee kunnen worden gelijkgesteld. Ook kunnen via een afwijking bedrijven worden toegestaan uit een naast hogere categorie indien deze naar aard en effecten kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven uit de categorieën 1 en 2.

Bedrijf – Openbaar Nut

De bestemming Bedrijf – Openbaar Nut omvat (openbare) nutsvoorzieningen.

Bedrijf - Zonnepanelen

Dit betreft het zonnepark op de locatie Zuiderdiep 158 in 2e Exloërmond, waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Noorderkijl in 2e Exloërmond is als Bedrijventerrein bestemd. Op het bedrijventerrein zijn activiteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor het bedrijventerrein golden verschillende bestemmingsplannen. In het voorliggende bestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte voor alle bedrijfsbebouwing op respectievelijk maximum 7 m en 10 m gezet. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover bestaand.

Bij afwijking kunnen bedrijven worden toegestaan die niet in de bedrijvenlijst zijn genoemd. Ook kunnen bedrijven worden toegelaten met activiteiten van milieucategorie 3.2 die wat betreft milieueffecten gelijk gesteld kunnen worden met milieucategorie 3.1.

De waterberging en het afschermend groen zijn aangeduid.

Bos

Aan de westkant van Valthe zijn de bestaande bospercelen bestemd als Bos. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

Detailhandel

Het aantal winkels dat valt onder de bestemming Detailhandel is beperkt; het gaat om enkele verspreide winkels.

Gemengd

De bestemming Gemengd kent een grote diversiteit aan functies. Naast een woonfunctie zijn bij afwijking kleinschalige bedrijfsactiviteiten en publieksgerichte dienstverlening toegestaan. De twee laatst genoemde functies zijn alleen toegestaan in combinatie met de woonfunctie.

Groen

De bestaande groenvoorzieningen en inpassingsgroen zijn bestemd als Groen. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

Horeca

De bestaande horecabedrijven - meest restaurants of hotel-restaurants - zijn bestemd als Horeca met de aanduiding 'horeca van categorie 3'.

Maatschappelijk en Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies, die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. De volgende functies vallen onder deze bestemming:

- educatieve voorzieningen;
- religieuze voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- museale voorzieningen.

Op de verbeelding zijn een zorgwoning (2e Exloërmond), zorgappartementen (Klijndijk), een zorgboerderij (Klijndijk) en een zorg- en logeerboerderij (Buinen) middels een aanduiding aangegeven. De begraafplaatsen in Valthe en 2e Exloërmond hebben een geëigende bestemming gekregen.

Natuur - 2

Ten noordwesten van het dorp Valthe zijn enkele percelen aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gronden zijn mede aangewezen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Sport

De bestemming Sport heeft betrekking op de sport- en speelvoorzieningen in de vier dorpen. De ijsbaan in 2e Exloërmond, de tennisbaan en het verenigingsleven in de dorpen zijn eveneens aangeduid. Nieuwe gebouwen zijn tot een maximum bebouwingspercentage van 5% buiten de bouwvlakken mogelijk.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De wegen met een doorgaande functie hebben de bestemming Verkeer. De wegen met een functie van ontsluitingsweg zijn bestemd als Verkeer - Verblijf.

Water

De belangrijkste watergangen en zijn als zodanig bestemd.

Wonen, Wonen -Voormalige boerderij en Woongebied

Bij de bestemmingen Wonen heeft betrrekking op de solitaire woonbebouwing in de dorpen en de bestemming Woongebied op de meer seriematige uitbreidingen van de woonbebouwing. De bestemming Wonen - Voormalige boerderij heeft betrekking op boerderijpanden, al dan niet met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Bij deze bestemming zijn er via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden voor woningsplitsing en wijziging naar en andere functie (maatschappelijk of bedrijf), met behoud van de woonfunctie.

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.

De maximale bouwdiepte van de woningen, met uitzondering van voormalige boerderijen, bedraagt 15 m.

BIJGEBOUWEN

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. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan.

Voor de dorpen Buinen, Klijndijk en Valthe geldt in de bestemming Wonen een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 60 m^2, voor 2e Exloërmond een oppervlakte van 75 m^2. In de bestemming Woongebied geldt overal een oppervlakte van 75 m^2. Voor voormalige boerderijen geldt een oppervlakte van 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken.

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 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat.

AGRARISCHE HOBBYACTIVITEITEN

Voor de uitoefening van agrarische hobbyactiviteiten is in de afwijkingsregels voor het bouwen een mogelijkheid geboden voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 250 m^2. Deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen worden toegepast voor het bouwen van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat wordt gebruikt voor het onderhoud van eigen gronden. Ook moet er aansluitend aan het bouwperceel minimaal 5.000 m^2 aan agrarische cultuurgrond ineigendom aanwezig zijn voor het uitoefenen van de agrarische hobbyactiviteiten.

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.

Leiding – Gas

In het plangebied liggen een aantal hoofdaardgastransportleidingen. Deze leidingen met de bijbehorende belemmeringenstrook hebben de dubbelbestemming Leiding – Gas gekregen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse 110 kV hoogspanningsleiding door het zuidelijk deel van het plangebied van Klijndijk is met de bijbehorende belemmeringenstrook bestemd als Leiding - Hoogspanningsverbinding.

De regeling is gericht op het borgen van de veiligheid. In deze dubbelbestemming worden geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen. Ook is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 1, 3 en 4

De gronden met een archeologische waarde, een hoge archeologische waarde of een zeer hoge archeologische waarden zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1. Voor deze gebieden geldt alleen een onderzoeksvrijstelling voor bouwwerken tot een diepte van niet meer dan 0,30 m en voor niet bodemkerende werkzaamheden tot 0,10 m onder de bouwvoor.

De gronden met Waarde - Archeologie 3 hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en daarom geldt voor deze gronden een onderzoeksplicht. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksvrijstelling bij een oppervlakte van niet meer dan 500 m^2 en een diepte van niet meer dan 0,30 m.

De gronden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde zijn bestemd als Waarde - Archeologie 4.

Voor deze gebieden geldt een onderzoeksvrijstelling bij een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m^2 en een diepte van niet meer dan 0,30 m.

Waarde - Landschap en cultuurhistorie

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. De eeuwenlange bewoningsgeschiedenis is op de Hondsrug nog duidelijk afleesbaar. Hier zijn de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig. Ook de aardkundige waarden zijn benoemd.

De dubbelbestemming richt zich op het behoud van deze onderlinge samenhang door het egaliseren of afvlakken van (natuurlijk) reliëf niet toe te staan in het essenlandschap en delen van de woudontginningen.

Ook het verharden van zandpaden of het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt en beton) is niet toegestaan.

Er is een afwijkingsregeling opgenomen voor het verharden van zandpaden en het vervangen van klinkerwegen indien dit nodig is respectievelijk ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer en voor een veilige verkeersafwikkeling.
De bestaande waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en -wallen, bosstroken en laanbeplanting worden beschermd door een kap- en rooiverbod. Hiervan kan alleen worden afgeweken als de noodzaak kan worden aangetoond en er compensatie plaatsvindt.

Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 zijn geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen toegestaan.
Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

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. Omwille van de grote schaal van de openheid en omdat de landbouw de dragende functie is in de Veenkoloniën, is de bouw van mestbassins wel toegestaan, zij het bij afwijking.
Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Karakteristieke panden en monumenten
De karakteristieke panden zijn aangeduid op de verbeelding, dit op basis van de RAAP-inventarisatie uit 2014 die op dit moment wordt doorvertaald in de Nota Cultuurhistorie. Voor de karakteristieke panden geldt dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm in stand moet worden gehouden. Ook mogen deze panden niet zo maar worden gesloopt, in het bestemmingsplan is geregeld dat een omgevingsvergunning nodig is om te kunnen slopen. De rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn ook aangeduid (signalerende functie). In het bestemmingsplan is voor deze objecten geen regeling opgenomen omdat deze panden vanuit de rijks- en provinciale wetgeving worden beschermd.

6.4 Algemene regels

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

In de algemene aanduidingsregels is de militaire laagvliegroute aangeduid met de aanduiding 'Vrijwaringszone - laagvliegroute'. Het bouwen van bebouwing hoger dan 40 m en het gebruik van het luchtruim boven een hoogte van 40 m voor drones of andere onbemande luchtvaartuigen zijn niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt een bescherming van het grondwater met het oog op de winning van grondwater voor de drinkwatervoorziening.

De gebiedsaanduiding 'Overige zone - 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.

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) edrijfswoning. 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.

Tot slot kan via de afwijkingsregels een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers worden gerealiseerd. Deze bepaling is opgenomen naar aanleiding van een door de raad d.d. 10 december 2015 aangenomen amendement in het kader van de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied.

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

6.5 Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een exploitatieplan waarin kostenverhaal wordt geregeld is daarom niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 oktober 2020 tot en met 12 november 2020 ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan naar de betrokken instanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Er zijn 15 inspraakreacties ingediend en 6 vooroverlegreacties. Deze zijn van een reactie voorzien in de 'Nota overleg en inspraakreacties' die als Bijlage 5 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan "kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe" en planMER (voor zover gelegen binnen de grenzen van drie dorpen) is op 9 november 2021 in het gemeenteblad gepubliceerd. In het huis-aan-huisblad "Week In Week Uit" van 9 november 2021 is nog een artikel opgenomen waarin een nadere toelichting wordt gegeven over gemaakte keuzes ten aanzien van woningbouw.

Vanaf donderdag 11 november 2021 was het plan via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website te bezoeken. Tijdens de periode van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen. Instanties hebben geen aanleiding gezien om te reageren. De zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassing van het bestemmingsplan zoals opgenomen en verwoord in de de Nota Zienswijzen (Bijlage 6)

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Daarnaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen, die ook leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie Bijlage 6). De meest relevante wijzigingen betreffen het overnemen van rechten uit geldende bestemmingsplannen, het concretiseren van een omgevingsvergunning op de voormalige Dubexlocatie in 2e Exloërmond, het stellen van regels met bijbehorend onderzoek (zie bijlage voor het kinderdagverblijf in de voormalige school in Klijndijk en de herstructuering van bestaande woningen in twee woongebieden in 2e Exloërmond. De herstructurering heeft deels ook betrekking op de bouw van nieuwe woningen. Deze nieuwbouwontwikkeling zal, voor zover deze niet past binnen het vigerende plan, in een afzonderlijk plantraject opgenomen worden en valt daarmee buiten de reikwijdte van onderhavig plan. Voor het kunnen bewaken van de gehele planopzet als voor een doelmatige inzet van welstand is voor de gehele ontwikkeling in deze twee woongebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als apart besluit als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld.