Ons kenmerk
87713-2023:100493
Behandeld door
P. de Jager
Doorkiesnummer
14 0591
Bijlage
1

Gemeenteraad Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Datum
22 november 2023
Onderwerp
Toezeggingen ecologische woningen en woning Boermastreek

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering op 30 september 2021 is door ons college toegezegd dat uw raad zal worden geïnformeerd over ecologisch wonen en toevoegen van een woning aan Boermastreek. Tussen september 2021 en nu is er regelmatig overleg geweest tussen de initiatiefnemers en de gemeente. En ook met de omwonenden heeft een aantal keren overleg plaatsgevonden. Medio 2023 is een concept-bestemmingsplan bij de gemeente ingediend. Deze hebben we beoordeeld. Op basis van deze beoordeling is nadere onderbouwing aan initiatiefnemers gevraagd.

1. Ecologische woningen

Uw raad informeren over het aantal aanvragen voor het bouwen van ecologische woningen, en over de aard van die bouwplannen (categorieën).

2. Toevoeging woning aan Boermastreek

Uw raad zal worden meegegeven aan welke criteria men moet voldoen om mogelijk in aanmerking te komen voor de bouw van een solitaire woning in het buitengebied van Borger-Odoorn. Het gaat om een schaars iets wat bij een bijzonderheid kan worden ingezet. Ook wordt uw raad ingelicht hoe e.e.a. in de praktijk zich uitrolt.

In deze brief geven wij u een antwoord op deze toezeggingen.

Aanleiding

De Structuurvisie Borger-Odoorn uit 2010 kent de mogelijkheid tot realisatie van een kleinschalige ecologische woongemeenschap langs de Oostflank van de Hunze. De groep Anastasia is al vanaf 2008 actief om binnen de gemeente een plek voor een woongemeenschap te vinden en na vele jaren van onderzoek/overleg etc. is in 2017 gekozen voor een locatie aan de Boermastreek te Exloërveen. Eerst op nummer 9 en later zijn ook gronden in zuidelijke richting aangekocht.

Een particuliere eigenaar van familiegrond binnen een beoogd deel van de Ecologische woongemeenschap wilde een woning bouwen, doch kon daarbij niet aansluiten bij het Anastasia gedachtegang.

De bouw van de woning is planologisch mogelijk gemaakt via een apart bestemmingsplan. Dat was nodig omdat men op 2 punten niet kon aansluiten bij de wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan Buitengebied Borger-Odoorn voor de bouw van maximaal 5 solitaire woningen[1].

1. Ecologische woningen

Voor uitvoering van de plannen van Anastasia (later genoemd Deelschelanden) is een concept bestemmingsplan opgesteld, uitgaande van de realisatie van twee ecologische woningen (volgens gedachtegoed Anastasia) op het perceel Boermastreek 9 te Exloërveen en 5 zelfvoorzienende kavels op het meer zuidelijk gelegen gedeelte aan de Boermastreek ongenummerd te Exloërveen. Voornoemd bestemmingsplan is nog niet volledig en moet op punten door initiatiefnemer

[1] Bestemmingsplan Buitengebied, Boermastreek ongenummerd Exloërveen

worden aangepast. Als het plan volledig is, zal deze ook op voorhand gedeeld worden met de bewoners van de Boermastreek te Exloërveen.

Voor de twee kavels op nummer 9 is een bouwrecht in principe toegekend aan één persoon en een echtpaar, die vanaf het begin actief zijn binnen Anastasia (Deelschelanden).
Er is begin dit jaar (6-4-2023) een omgevingsvergunning (met vrijstelling van geldend planologisch regime) afgegeven voor de bouw van een ecologische woning op nummer 9.

De geplande woningen kenmerken zich door maximaal gebruik van natuurlijke grondstoffen en het ontbreken van een aansluiting aan bestaande nutsvoorzieningen. Op de eigen kavel wil men geheel zelfvoorzienend leven.

2. Toevoeging woning aan Boermastreek

Het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Borger-Odoorn bevat via een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders in artikel 47.2 van de planvoorschriften de mogelijkheid tot incidentele woningbouw. Zie de bijlage voor de bestemmingsplanbepalingen Buitengebied.

Opmerkingen n.a.v. bestemmingsplanbepalingen
Uit de bestemmingsplanvoorschriften blijkt dat aan veel eisen moet worden voldaan bij een verzoek tot het mogen bouwen van een woning binnen het contingent van maximaal 5 woningen in het buitengebied.

Ook is de regeling bedoeld voor solitaire woningbouw aan een toegangsweg van een Esdorp. Binnen Lintdorpen gelden voor het merendeel aparte bestemmingsplannen met aparte regelingen voor her invulling van gronden met woningen.

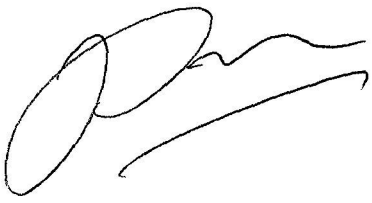
Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Borger-Odoorn zijn op basis van de Structuurvisie uit 2010 meerdere “open plekken” aan toegangswegen richting Esdorpen ingevuld met solitaire woningen. Dat ging door middel van een apart op te stellen postzegel-bestemmingsplan.

Onder de huidige bestemmingsplanregeling is voor 1 woningbouwplan een wijzigingsprocedure doorlopen. Een tweede particuliere woning, aan de Boermastreek te Exloërveen, heeft uw raad ook laten vallen onder de nieuwe regeling. Daarnaast ligt er momenteel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor een woning naast Vlint 31 in Valthe, die onder de regeling valt en is dus de derde woning.

Tot slot

Wij nemen aan dat u met deze brief voldoende bent geïnformeerd en dat daarmee de toezeggingen als afgedaan beschouwd kunnen worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de locosecretaris,	de burgemeester,
	
L.E. Helder - Klamer	mr. J. Seton

Bijlage:

- bestemmingsplanbepalingen Buitengebied

Bijlage bestemmingsplanbepalingen Buitengebied

47.2 Toevoegen woningen

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen in het buitengebied, met dien verstande dat:

a. het totaal aantal te bouwen woningen gedurende de planperiode niet meer bedraagt dan vijf;
b. de woningen vrijstaand worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;
c. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
d. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
e. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;
f. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
g. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
h. er rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische waarden;
i. er een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
j. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
k. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
l. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
m. de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien de locatie is gelegen aan een toegangsweg van een Esdorp;
n. de woningen in verband met de geluidsnormen uitsluitend mogen worden gebouwd langs wegen waar de maximum snelheid van 50 km/uur geldt.