

Bestemmingsplan Exloo



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Exloo

V A S T G E S T E L D

Inhoud

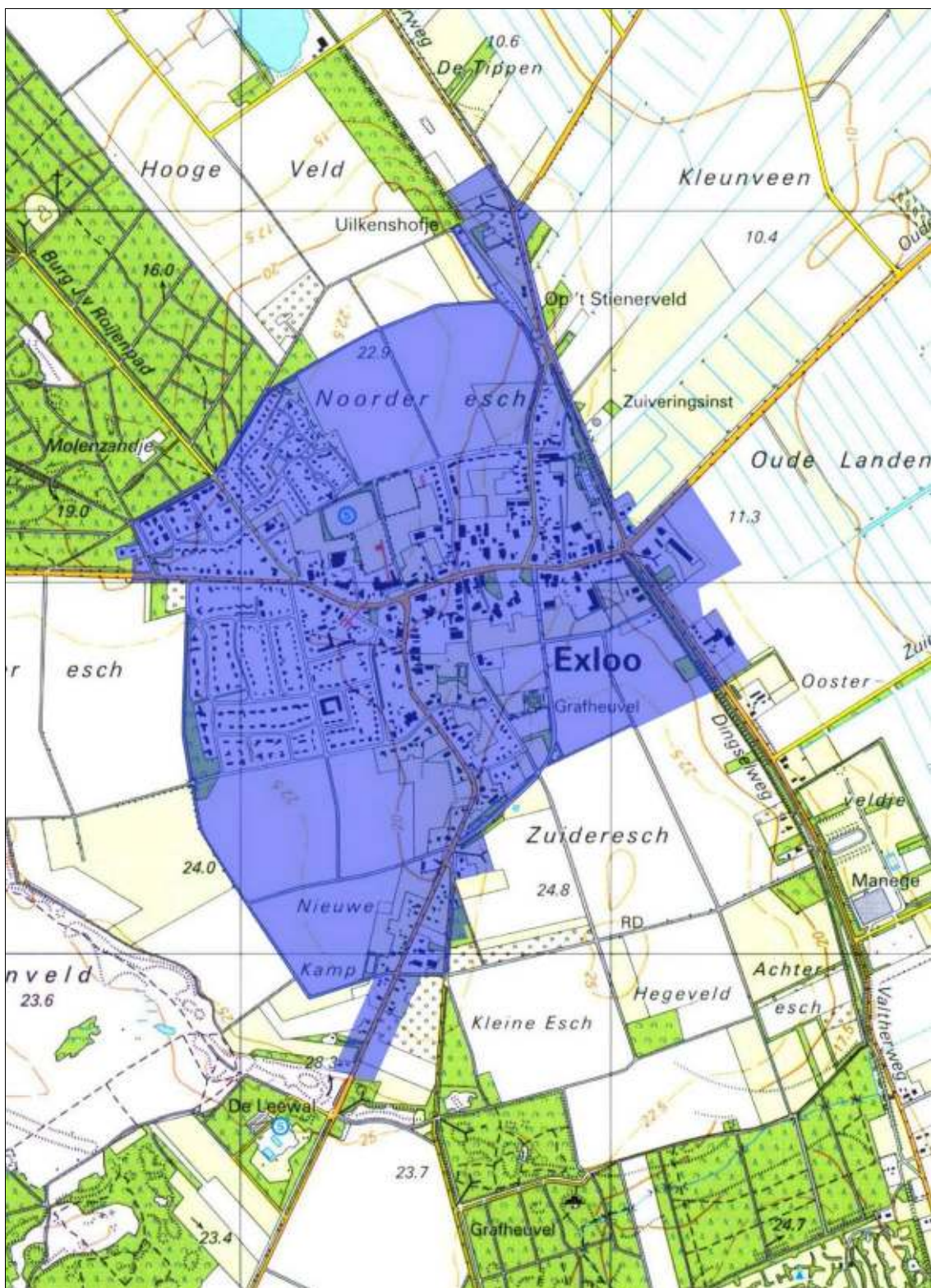
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

19 januari 2011
Projectnummer 030.00.14.32.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ligging en bereikbaarheid van Exloo	11
2.2	Bevolking	11
2.3	Woningen	12
2.4	Voorzieningen	14
2.5	Werkgelegenheid	15
2.6	Ontstaan en ontwikkeling van Exloo	15
2.7	Huidige ruimtelijke structuur	19
2.7.1	Hoofdstructuur	19
2.7.2	Bebouwingsstructuur	22
2.7.3	Landschap/groenstructuur	23
2.7.4	Verkeersinrichting	24
3	Beleidskader	25
3.1	Provinciaal beleid	25
3.2	Gemeentelijk beleid	27
4	Uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen	33
4.1	Karakteristieke ruimtelijke structuur en bebouwing	33
4.2	Groenbeleid	34
4.3	Duurzaamheid	34
4.4	Centrumfuncties	34
4.5	Bedrijven en boerderijen	35
4.6	Woningbouwlocaties	36
4.7	Groene gebieden	36
4.8	Herinrichting dorpskern	38
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	41
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	41
5.2	Archeologie	41
5.3	Waterparagraaf	42
5.4	Ecologie	45
5.4.1	Inleiding	45
5.4.2	Gebiedsbescherming	45
5.4.3	Soortenscherming	47
5.5	Wegverkeerslawaaï	49
5.6	Luchtkwaliteit	52
5.7	Hinderzones van bedrijven	53
5.8	Externe veiligheid	54

6	Juridische vormgeving	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Opzet	55
6.3	Bestemmingen	56
7	Economische uitvoerbaarheid	61
8	Overleg en inspraak	63
8.1	Aanleiding	63
8.2	Overleg	63
8.3	Inspraak	64

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Borger-Odoorn heeft besloten alle verouderde en niet meer toe-reikende bestemmingsplannen voor de diverse dorpen te herzien. Daarnaast worden aparte bestemmingsplannen opgesteld voor onder andere recreatiege-bieden, bedrijventerreinen en het buitengebied. De verschillen in ouderdom van de bestemmingsplannen leiden tot afwijkende regelingen voor gebieden met een vergelijkbaar karakter. Dit geeft onduidelijkheid bij de burger en komt de rechtsgelijkheid niet ten goede.

AANLEIDING

Voor de bebouwde kom van Exloo is op 9 maart 1995 een bestemmingsplan vastgesteld. Het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe heeft dit be-stemmingsplan Exloo-dorp op 29 augustus 1995 goedgekeurd.

Verder hebben de afgelopen jaren verschillende bestemmingsplannen rechtskracht gekregen, te weten:

- Noorderesch I, vastgesteld op 13 augustus 1981 en goedgekeurd op 13 juli 1982;
- Noorderesch II, vastgesteld op 12 februari 1987 en goedgekeurd op 26 mei 1987;
- Noorderesch III, vastgesteld op 12 december 1991 en goedgekeurd op 25 februari 1995;
- Exloo dorp, uitbreiding gemeentehuis en omgeving, vastgesteld op 30 maart 2000 en goedgekeurd op 27 maart 2001.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele bebouw-de kom van Exloo.

PLANGEBIED

Qua systematiek is gekozen voor een planvorm die ligt tussen een zogenaamd globaal eindplan en een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen een regeling die waar mogelijk globaal is en waar nodig gedetailleerd.

JURIDISCHE VORM

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze landelijke standaard, vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening 2008, heeft betrekking op de presentatie van de plankaart en de hoofdopzet van de voorschriften en niet op de toelich-ting.

Volgens het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 2008) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tege-lijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmings-plan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag, meestal de gemeenteraad. Er wordt echter wel gestreefd naar zoveel mogelijk standaardisering.

LEESWIJZER

Naast deze inleiding kent de plantoelichting nog zeven hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van Exloo en op de ruimtelijke karakteristiek van het dorp. In hoofdstuk 3 komt het beleid van de provincie en de gemeente aan de orde, voorzover relevant voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 beschrijft hoe het geformuleerde beleid de komende jaren concreet gestalte moet krijgen in Exloo en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden die in en om het plangebied een rol spelen. Dit zijn vooral milieuthema's. In hoofdstuk 6 wordt de opzet van de voorschriften en de plankaart uiteengezet. Hoofdstuk 7 beantwoordt de vraag of de voorgenomen ontwikkelingen economisch uitvoerbaar mogen worden geacht. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van het overleg en de inspraak op het (voorontwerp)bestemmingsplan.

Huidige situatie

2

Dit hoofdstuk gaat in op de ligging en bereikbaarheid van Exloo, de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsontwikkeling, de woningvoorraad, de aanwezige voorzieningen en de werkgelegenheid. Afsluitend wordt de ruimtelijke opbouw van het dorp geanalyseerd.

2.1

Ligging en bereikbaarheid van Exloo

Exloo is een dorp op de Hondsrug, op de overgang naar de lagere gelegen veenontginningen van Zuidoost-Drenthe.

De grootste verzorgingskern in de omgeving is Emmen, die 12 km ten zuiden van Exloo ligt. Circa 8 km in noordwestelijke richting ligt Borger, die ook een relatief belangrijke verzorgingsfunctie vervult.

De belangrijkste wegverbinding in de omgeving is de N34 (Groningen-Emmen). Exloo ligt 3 km ten oosten van deze weg en heeft er een directe aansluiting op.

Met Emmen en Borger heeft Exloo een rechtstreekse busverbinding middels lijn 59 van Arriva (Emmen-Annen). Op deze verbinding wordt op werkdagen een uurdienst onderhouden. In Emmen kan worden overstapt op onder meer het spoorwegennet, in Borger op andere buslijnen.

OPENBAAR VERVOER

2.2

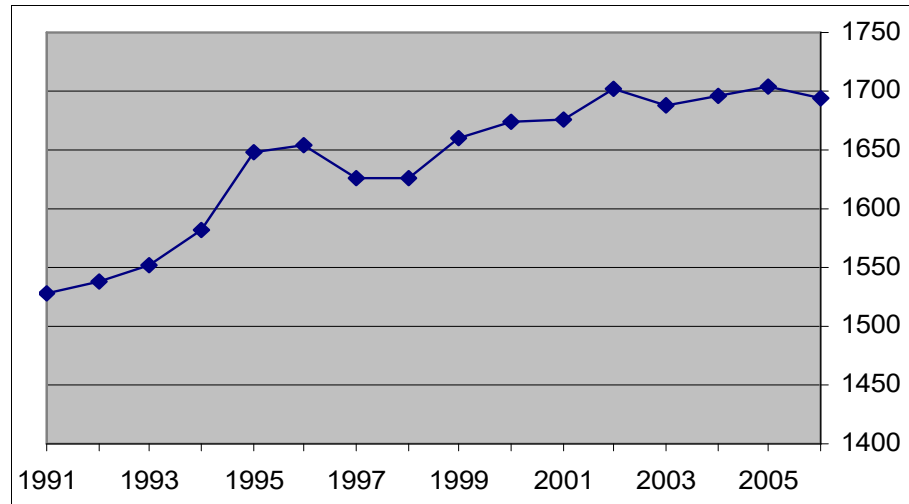
Bevolking

Begin 2006 telde de kern Exloo nagenoeg 1.700 inwoners. Zoals uit figuur 1 kan worden afgeleid, is het inwonertal sinds het begin van de jaren negentig met ruim 150 toegenomen. Vanaf 2002 is echter geen sprake meer van groei, maar van stagnatie.

INWONERTAL

De stagnatie is het gevolg van het sterfteoverschot in Exloo en van het teruggelopen migratieoverschot. In Exloo overtreft het aantal sterfgevallen het aantal geboorten. Dit houdt verband met de leeftijdssamenstelling. Het dorp is namelijk relatief sterk vergrijsd. Een hoog percentage inwoners is ouder dan 65 jaar (zie tabel 1). De groep tussen 25 en 45 jaar, die voor de geboorten zorgt, is daarentegen kleiner dan gemiddeld in de gemeente en in Nederland.

NATUURLIJKE AANWAS,
MIGRATIE EN LEEFTIJD-
OPBOUW



Figuur 1 Ontwikkeling inwonertal Exloo

Tabel 1. Leeftijdssamenstelling van de bevolking (2005)

Leeftijdsklasse	Exloo	Gemeente	Nederland
0-14 jaar	19%	18%	18%
15-24 jaar	7%	9%	12%
25-44 jaar	24%	26%	29%
45-64 jaar	30%	30%	26%
65+	20%	16%	14%

Bron: CBS

GEMEENTE BORGER- ODOORN

In de gemeente als geheel is de bevolkingsontwikkeling vergelijkbaar met die in Exloo. Na de vorming van de gemeente in 1998 was aanvankelijk sprake van een gematigde bevolkingsgroei door een klein geboorteoverschot en het overheersen van jaren met vestigingsoverschotten. Vanaf 2003 is de groei echter omgeslagen in een lichte daling. Begin 2006 telde de gemeente 26.304 inwoners, in 1998 waren het er 25.704.

2.3

Woningen

SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

In Exloo staan per 1 januari 2006, 711 voor permanente bewoning bedoelde woningen. Het overgrote deel daarvan is eigen woning, nog geen 15% is huurwoning. Een klein kwart van de huurwoningen (circa 3% van de totale woningvoorraad) is op senioren gericht. Voor senioren is er het complex Akkershof met 24 driekamerappartementen, waar (thuis)zorg wordt verleend.

Als naar het bouwtype wordt gekeken, dan blijkt dat de woningvoorraad van Exloo voor het leeuwendeel uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat (zie tabel 2). Rijtjeswoningen komen bijna niet voor. Ook het aantal appartementen is klein.

Behalve woningen is er in het dorp een kleine woonwagenlocatie met vijf standplaatsen.

Tabel 2. Verdeling van de woningvoorraad van Exloo naar type in 2006

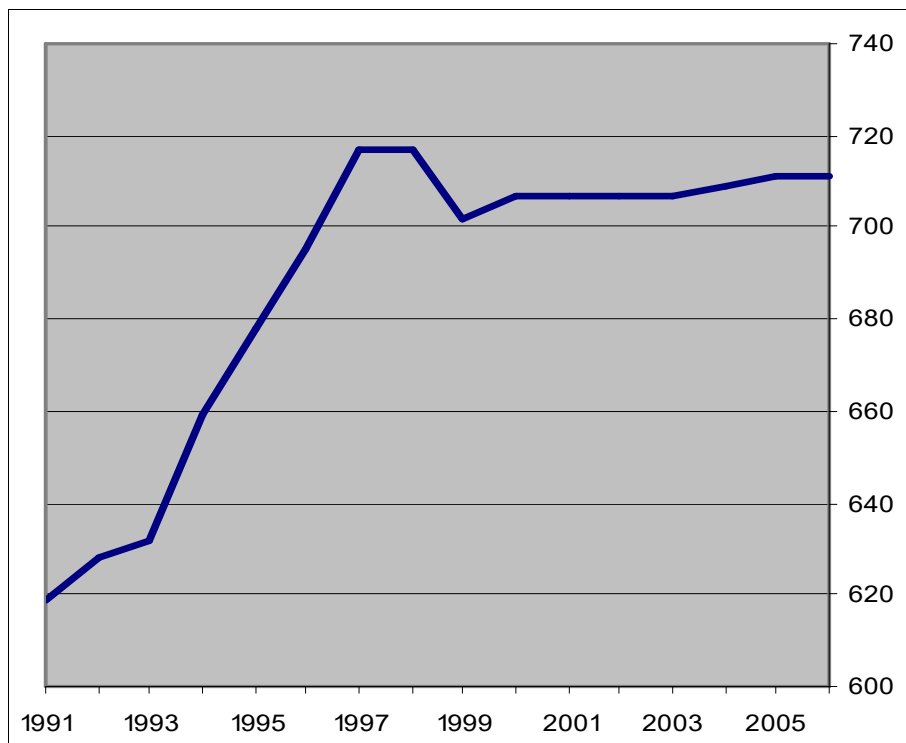
Woningtype	Aantal
Vrijstaand	375
Vrijstaande woonboerderij	38
Twee-onder-één-kap	202
Rijtjeswoning	31
Appartement	35
Bedrijfswoning	43

Bron: gemeente

Figuur 2 laat zien hoe de woningvoorraad in Exloo zich ontwikkelt. In de jaren negentig verliep de bouwproductie in een vrij gelijkmatig tempo van circa 15 woningen per jaar. Vanaf 1997 is de ontwikkeling na de afronding van het plan Noorderesch echter vrijwel tot stilstand gekomen.

NIEUWBOUW

In de gemeente Borger-Odoorn als geheel is de woningvoorraad sinds de vorming van de gemeente in 1998 met gemiddeld 74 woningen per jaar uitgebreid. Dit is het saldo van een nieuwbouwproductie van 95 woningen en sloop van gemiddeld 21 woningen per jaar. Het nieuwbouwtempo verliep grillig, maar lag vóór 2002 in de meeste jaren op een hoger niveau dan daarna. Sinds de vorming van de nieuwe gemeente is de woningvoorraad in Exloo nauwelijks veranderd, zodat het dorp in dit opzicht is achtergebleven bij andere grotere kernen in Borger-Odoorn.



Figuur 2 Ontwikkeling woningvoorraad Exloo

WONINGBEZETTING

Anders dan vrijwel overal elders in ons land, is de woningbezetting in Exloo de laatste jaren niet gedaald. In 2006 woonden er gemiddeld 2,38 personen in één woning, tien jaar daarvoor was dat ook het geval. In de gemeente als geheel lag de woningbezetting in 2006 op hetzelfde niveau als in Exloo, maar heeft zich de afgelopen jaren wel een daling voorgedaan.

WONINGBEHOEFTE

Onderzoek, dat in 2004 in het kader van het gemeentelijke woonplan is uitgevoerd, wijst uit dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in Exloo vrij klein is. In totaal zouden in de periode van 2004 tot 2010 circa 30 woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd (vijf per jaar). De nieuwbouw zou zich uitsluitend op senioren moeten richten.

2.4

Voorzieningen

BASISVOORZIENINGEN

In Exloo is in verhouding tot het inwonertal een breed pakket aan voorzieningen aanwezig. Hierdoor is de bevolking minder dan in andere dorpen van vergelijkbare omvang afhankelijk van voorzieningen in nabijgelegen grotere kernen.

Het dorp telt 11 winkels, waarvan vijf in de foodsector en zes in de non-foodsector. Deze zijn voornamelijk in de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat gevestigd.

Het toerisme in het dorp speelt een belangrijke rol in de bestaansmogelijkheid van de winkels.

Hetzelfde geldt voor de horecasector, die eveneens goed is vertegenwoordigd: er zijn vier hotels, die tevens functioneren als café-restaurant, daarnaast zijn er een cafetaria, een broodjeszaak en een Italiaans restaurant.

Op sociaal-cultureel gebied is er in Exloo het verenigingsgebouw 'De Smidswal'.

Ten zuiden van Exloo ligt een groot centrum voor verblijfsrecreatie.

De bekende schaapskooi (met informatiecentrum) staat in het centrum van het dorp. Hier zijn ook het attractie- en speelpark Kabouterland, de museumboerderij 'Bebinghehoes' en een kinderboerderij gesitueerd. In de museumboerderij is tevens het VVV-kantoor ondergebracht. Door deze voorzieningen trekt Exloo flinke aantallen dagtoeristen aan.

Andere van belang zijnde voorzieningen zijn het gemeentehuis van Borger-Odoorn, een postagentschap, een bankfiliaal, een makelaardij en een notaris-kantoor.

Aan medische voorzieningen zijn in het dorp een apotheekhoudende huisarts en twee fysiotherapeuten gevestigd.

Voor de opvang van peuters staat een peuterspeelzaal ter beschikking. De openbare basisschool 'De Zweng' telt een kleine 200 leerlingen. Voor voortgezet onderwijs zijn de inwoners voornamelijk aangewezen op Emmen, waar uitgebreide mogelijkheden op dit gebied aanwezig zijn.

Op sportgebied beschikt het dorp over diverse faciliteiten: een sportpark met drie voetbalvelden, een sportzaal, twee tennisbanen, een hippisch centrum, het openluchtzwembad 'De Leewal' en de ijsbaan 'De Rol'.

2.5

Werkgelegenheid

De voorzieningen in Exloo zijn niet alleen van belang als verzorgingsfunctie, maar vormen ook een bron van werkgelegenheid. Verspreid over het dorp komt een aantal andere bedrijven voor, onder andere in de bouw en aanverwante sectoren. Sommige bedrijven richten zich op het toerisme in en om het dorp. Daarnaast functioneren er in de bebouwde kom nog enkele agrarische bedrijven.

In totaliteit staan 113 bedrijven geregistreerd met een adres binnen het dorpsgebied van Exloo en werken bij deze bedrijven 534 arbeidskrachten.

Een planmatig ontwikkeld bedrijventerrein komt in Exloo niet voor.

2.6

Ontstaan en ontwikkeling van Exloo

De Hondsrug vormt als heuvelrug met de daarop gelegen esdorpen een van de oudste cultuurlandschappen in Europa. Het gebied vertoont niet alleen in cultuurhistorisch, maar ook in geologisch en ecologisch opzicht zeer interessante overgangen, waarbij tussen het westelijke en oostelijke deel zeer grote verschillen zijn te constateren. Exloo ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug. Aan de westzijde strekt zich het Drents Plateau uit. Oostelijk van het dorp liggen de uitgestrekte Veenkoloniën.

DE HONDSRUG

Al vanaf de prehistorie wordt de Hondsrug bewoond. Vanwege de hogere ligging in een destijds moeilijk doordringbare omgeving en de aanwezigheid van grote stenen, verkozen de hunebedbouwers (er wordt ook wel gesproken van Trechterbekercultuur op grond van het voor deze cultuur kenmerkende aardewerk) de Hondsrug als belangrijke woonplek. De hunebedbouwers vormen de oudste boerenbevolking van Drenthe. Zij leefden, in tegenstelling tot hun voorouders, merendeels op een vaste locatie.

HUNEBEDDEN

Centraal in de cultuur van de hunebedbouwers stond de bouw van hun monumentale graven. Deze graven lagen vaak op enige afstand van de nederzetting, nabij paden die het gebied doorkruisten. In ruimtelijk opzicht kunnen de hunebedden worden gezien als symbool om de claim op een bepaald gebied tot

uitdrukking te brengen. Rond Exloo liggen de hunebedden D30, in de Staatsbossen en D31, in het Hunzebosch.

GRAFHEUVELS

De nazaten van de Trechterbekerbevolking bouwden voort op de levenswijze en grafrituelen van hun voorouders. Zij ontwikkelden de gewoonte om grafheuvels op te werpen van zand en plaggen. Deze traditie bleef in Drenthe tot ongeveer het begin van de jaartelling in gebruik. Binnen het plangebied ligt tussen de Polweg en Zuideresweg nog een grafheuvel, maar ook in de boswachterij Exloo zijn meerdere grafheuvels te vinden.

In de bronstijd en de ijzertijd ging men langzamerhand over op een meer systematische wijze van grondbewerking. Daarbij werden akkers aangelegd die werden opgedeeld in vierkante en rechthoekige perceeltjes met zijden van 20 tot 40 m. De akkers werden omzoomd door lage wallen, die waarschijnlijk zijn gegroeid uit opgeworpen afval. De akkers werden voor allerlei doeleinden gebruikt: om op te wonen, gewassen te telen en als huisweide voor het vee. Veel van deze zogenaemde celtic fields zijn op de oostflank van de Hondsrug te vinden. Bij Exloo wordt onder andere ter plaatse van de Noorderesch een celtic field vermoed. Tegenwoordig is van het celtic field niets terug te zien. Bij latere ontginningen zijn de aarden wallen verdwenen. Vanuit de bewoning rond de celtic fields zijn later de esdorpen gegroeid.

ESDORP

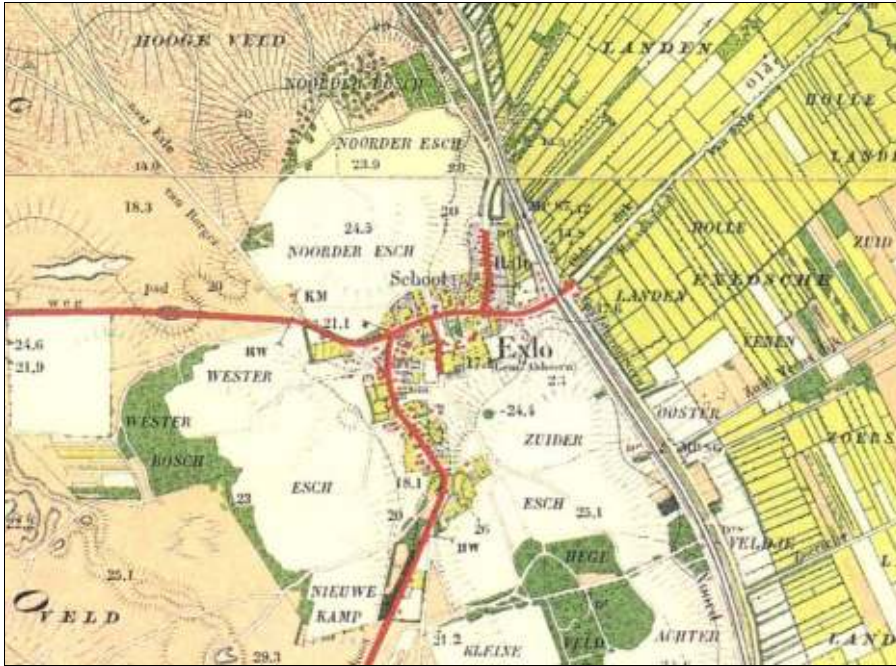
Exloo is een van die kenmerkende esdorpen op de Hondsrug, op ongeveer 10 km ten noorden van Emmen. In de directe nabijheid liggen de dorpen Odoorn en Valthe. De meeste esdorpen zijn ontstaan tussen de tiende en veertiende eeuw. In het gebied waarin Exloo ligt, bestonden de esdorpen reeds in het eerste deel van deze periode.

Eeuwenlang waren de esdorpen typisch agrarische gemeenschappen, gelegen op de hogere zanddelen, vaak met moeilijk toegankelijke veenmoerassen in de omgeving.

Kenmerkend voor de esdorpen waren de gemeenschappelijke essen, de madelanden (hooilanden in de beekdalen) en de uitgestrekte heidevelden. De essen vormden het hooggelegen bouwland direct tegen het dorp aan. Ze werden omringd door ondoordringbare houtwallen, de zogenaamde wildwallen. De essen rond Exloo zijn nog goed herkenbaar aan hun hoge ligging, grondgebruik en openheid.

Ook de laaggelegen hooilanden zijn goed zichtbaar in het landschap en bevinden zich aan de oostzijde van het dorp: het dal van de Hunze. Deze hooilanden, die visueel onderdeel uitmaken van de uitgestrekte Drents-Groningse Veenkoloniën, liggen gemiddeld 10 m lager dan de essen.

Direct rondom de essen en beekdalen liggen de 'veldgronden' ofwel de vroegere heide. Deze veldgronden zijn nu voor een groot deel bebost.



Topografische kaart circa 1900

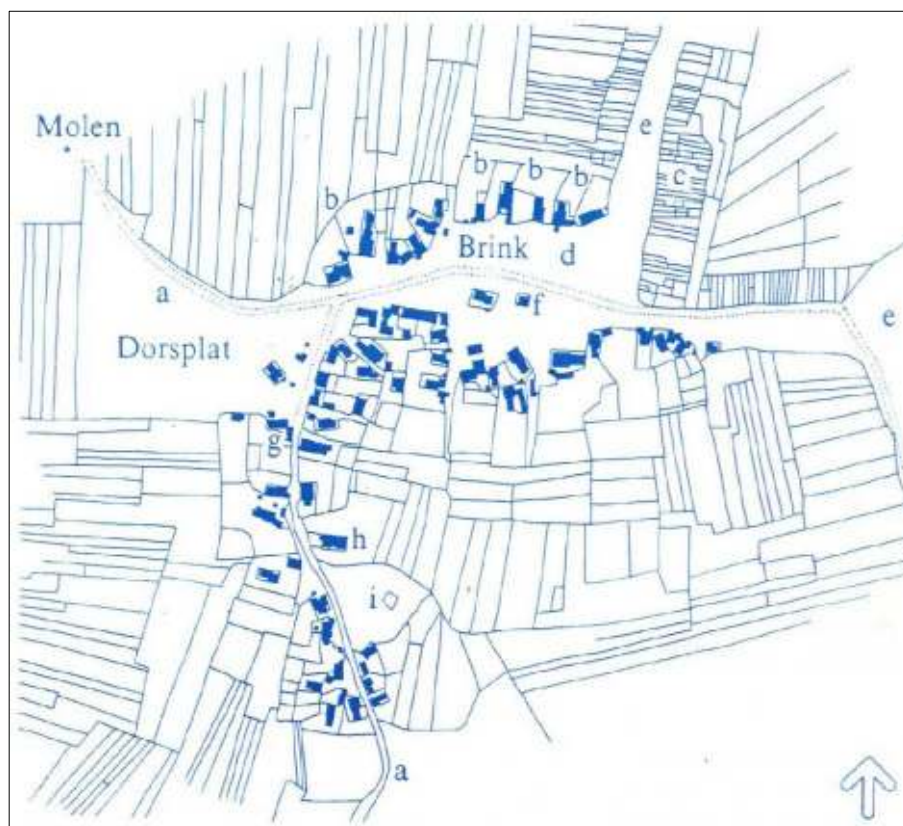


Topografische kaart circa 2000

De nederzetting zelf is ontstaan aan een langwerpige brinkruimte. Aan de noord- en zuidzijde daarvan was de bebouwing gesitueerd. Op de brink stonden ooit de school, een keuterboerderij en een schaapskooi. Exloo ligt niet, zoals een aantal andere esdorpen op de Hondsrug, aan de doorgaande noord-zuidroute. De oorspronkelijke spinnenwebachtige structuur is daardoor goed bewaard gebleven.

ONTWIKKELING VAN
EXLOO

Uit het minuutplan van ongeveer 1835 blijkt dat langs de Zuiderhoofdstraat al een soort lintbebouwing is ontstaan. Later werd ook langs andere wegen gebouwd, zoals de Schoolstraat en de Fabrieksstraat.



Kadastraal minuut Exloo (ontleend aan het Brinkenboek)

a. schapendrift; b. vliertuinen op de erfscheidingen; c. goorns (groentetuinen); d. plaats (vermoedelijke dobbe); e. wegen naar laaggelegen gronden; f. school; g. Bebinghehoes (gerestaureerd); h. het laatste lös hoës in Exloo; i. kuil waar de schoenmaker leer looide.

De spoorlijn, die in het begin van de twintigste eeuw aan de oostzijde van het dorp is aangelegd, heeft een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het dorp. In de omgeving van de voormalige spoorlijn zijn bijvoorbeeld bedrijven gevestigd, waarvan er nu nog enkele staan. Deze bevinden zich aan de noordzijde van de Hoofdstraat. De van Groningen naar Emmen lopende lijn is vlak voor de Tweede Wereldoorlog verdwenen.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden in verschillende richtingen complexgewijze dorpsuitbreidingen. De eerste kleine uitbreidingen zijn verspreid direct ten noorden en ten zuiden van het dorp tot stand gekomen. In de jaren zestig en zeventig zijn grotere woongebieden aangelegd. De uitbreiding uit de jaren zeventig is gedeeltelijk op de Wester Esch gerealiseerd. De meest recente woonuitbreiding ligt aan de noordzijde van het dorp. Dit is het plan Noorder Esch.

In de omgeving van Exloo zijn belangrijke elementen van het oude esdorpen-landschap terug te vinden. Ten westen, ten noorden en ten zuiden van het dorp liggen de oude essen, respectievelijk Wester Esch, Noorder Esch en Zuider Esch. Akkers van latere datum (kampen) liggen aan de buitenzijde van de essen.

De wijdere omgeving van het dorpsgebied wordt van oorsprong bepaald door de (thans ontgonnen) uitgestrekte heide- en veengebieden.

Direct aan de oostzijde van het dorp gaat het golvende Hondsruggebied over in het veel lager liggende, vlakke gebied van de Drents-Groningse Veenkoloniën. De overgang tussen de zeer verschillende landschapstypen is scherp.

2.7

Huidige ruimtelijke structuur

2.7.1

Hoofdstructuur

De omgeving van de driehoekige brink is het hart van Exloo. In dit gedeelte van het dorp zijn veel van de vroegere boerderijen vervangen door voorzieningen zoals winkels, horeca, bedrijvigheid en het gemeentehuis van Borger-Odoorn. Voor een deel is de bebouwing nog op een voor esdorpen kenmerkende, schijnbaar willekeurige wijze langs de wegen gesitueerd. Het gebied ademt nog steeds een dorpse sfeer.

Binnen het huidige dorpsbeeld van Exloo zijn grofweg drie delen te onderscheiden:

- a. De oorspronkelijke esdorpnederzetting.
- b. De lintachtige bebouwing langs de Zuiderhoofdstraat.
- c. De uitbreidingen aan (merendeels) de westzijde van het dorp.

- a. De oorspronkelijke esdorpnederzetting

Het oude dorpsgedeelte van Exloo is in het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POP II) aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit betekent dat wordt gestreefd naar handhaving van de huidige situatie.



Luchtfoto (bron: Google Earth)

De negentiende eeuwse structuur van Exloo is in het huidige beeld nog goed herkenbaar. Dit geldt in zijn algemeenheid voor de wegenstructuur en voor het omringende landschap. Met name het (zuid)oostelijke gedeelte van het oorspronkelijke dorp is goed behouden. Ook het aan het dorp grenzende landschap is hier nog grotendeels in oorspronkelijke staat.

Exloo heeft in het verleden meerdere brinken gehad. Een groot deel van de brede ruimte langs de Hoofdstraat was in vroegere jaren brinkruimte. Het ruime profiel herinnert hier nog aan. De centraal in het dorp gelegen driehoekige ruimte, gevormd door de Hoofdstraat, de Zuiderhoofdstraat en de Schoolstraat, heeft in het verleden ook een belangrijke brinkfunctie gehad. Van deze brink is een gedeelte behouden; het overgrote deel is in latere jaren bebouwd. De resterende brinkruimte ligt iets hoger ten opzichte van de omgeving en is beplant met vrij oude eiken en enkele beuken. De brink van Exloo is de enige

in Drenthe met een nog aanwezige schaapskooi (annex schapeninformatiecentrum).

Op de hoek van de Hoofdstraat en de Fabrieksstraat is een voormalige brink nog enigszins herkenbaar door de ligging van de boerderijen. Verder heeft aan de zuidzijde van het dorp waarschijnlijk nog een brink gelegen; deze is verdwenen.

De oudste bebouwing staat in het centrum van het dorp, in de omgeving van de brink. Twee panden zijn als monument aangewezen: de museumboerderij Bebinghehoes en een tegenovergelegen boerderijtje (Schoolstraat). De bebouwingssituatie aan het oostelijke gedeelte van de Hoofdstraat is in de loop der jaren gewijzigd. De aanvankelijke Saksische boerderijen, gesitueerd aan een brede brinkruimte is vanaf het einde van de negentiende eeuw bijna geheel vervangen. De meeste boerderijen staan nu met de voorzijde naar de straat gericht. Bij enkele (statige) boerderijen zijn Groningse invloeden waar te nemen.

Dit dorpsdeel heeft nog steeds een duidelijk agrarisch karakter. Vanaf de Hoofdstraat lopen meerdere verbindingen richting de Noorder Esch en Zuider Esch. De directe relatie tussen het dorpsgebied en de fraai golvende Zuider Esch is in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht zeer waardevol. Door de vrij dichte bebouwing aan de noordzijde is de es aan die zijde vanuit het dorp minder goed waarneembaar dan aan de zuidzijde. Aan de zuidzijde van de weg staan nog enkele volwaardige agrarische bedrijven, andere boerderijen zijn verbouwd tot woonhuis of hebben een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

Afwijkend van de oorspronkelijke wegenstructuur is de strakke belijning van de doorgaande weg, respectievelijk de voormalige spoorlijn op de grens met het veenkoloniale gebied. Het scherpe contrast tussen het esdorpenlandschap en het veenkoloniale gebied is als zeer waardevol aan te merken.

b. De lintachtige bebouwing langs de Zuiderhoofdstraat

De doorgaande route richting Odoorn is bepalend geweest voor het huidige ruimtelijke beeld van de Zuiderhoofdstraat. Nabij het centrum van het dorp is het bebouwingspatroon vergelijkbaar met de situatie langs de Hoofdstraat, verder in zuidelijk richting krijgt het beeld steeds meer het karakter van een rechtlijnige lintbebouwing.

Door deze vorm van uitleg is een deel van de bebouwing wat afzijdig van het dorp komen te liggen. De functies van de bebouwing vertonen in de richting van het centrum een steeds grotere menging.

c. De uitbreidingen aan (merendeels) de westzijde van het dorp

Exloo werd net als vergelijkbare dorpen na de Tweede Wereldoorlog steeds meer het domein van forenzen die een woonplek vonden in de complexgewijze uitbreidingen. In Exloo zijn die aan de westzijde van het dorp tot ontwikkeling

gekomen. Deze nieuwe woongebieden zijn ruim opgezet met veel openbaar groen en grote privétuinen.

De relatief grote woonuitbreidingen, die de laatste 40 jaar tot stand zijn gebracht, worden gekenmerkt door het ontbreken van voorzieningen (afgezien van openbaar groen).

Naast de grotere uitbreidingen zijn, aan wegen die naar of langs de essen lopen, op een aantal plaatsen woningen gebouwd, zoals aan de Grootakkersweg en de Molenweg. De hierdoor ontstane ingesloten open plekken vormen nu belangrijke groene ruimten in het dorp.

2.7.2

Bebouwingsstructuur

In tegenstelling tot de ruimtelijke structuur is van de oorspronkelijke, negentiende eeuwse bebouwing niet veel over gebleven. In de omgeving van de brink herinneren echter enkele boerderijen met Saksische kenmerken aan vroegere eeuwen. Twee gave boerderijen, te weten het Bebinghehoes en een boerderijtje aan de noordzijde van de Schoolstraat hebben de status van beschermd monument. Dit zijn ook de enige monumenten in het dorp.

Behalve de monumenten zijn er meerdere boerderijen, die zowel wat betreft de situering als wat betreft de verschijningsvorm karakteristiek zijn voor de verschillende tijdsperiodes en daarmee waardevol zijn voor het karakter van het dorp.

De bebouwing langs de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat is gevarieerd, vooral als gevolg van de verschillen in bouwperiode. Behalve de variatie in bouwstijl en functie is ook sprake van wisselende dichtheden in de verschillende lintdelen.

In het algemeen is sprake van vrij open bebouwing die in de richting van het centrum geleidelijk verdicht. Nabij de driesprong Hoofdstraat/Zuiderhoofdstraat is een zekere concentratie van winkels en andere voorzieningen, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en ook de dagrecreatieve attractie Kabouterland.

Het westelijke gedeelte van de Hoofdstraat bestaat voornamelijk uit woningen; hetzelfde geldt voor het bebouwingslint langs de Zuiderhoofdstraat, ten zuiden van de kruising Oudekampweg/Meerweg.

Aan het oostelijke gedeelte van de Hoofdstraat is de agrarische sfeer nog aanwezig. Aan de noordzijde van de weg hebben de meeste boerderijen een woonfunctie gekregen; aan de zuidzijde zijn nog enkele functionerende agrarische bedrijven. Veel van de (voormalige) boerderijen hebben een cultuurhistorische betekenis, met Saksische kenmerken of kenmerken van de typisch twintigste eeuwse boerderij.

Bijzonder is de bebouwingssituatie aan de Fabrieksstraat. De eenvoudige kleinschalige boerderijtjes (vroegere keuterijen) en woningen contrasteren met de situatie aan de Hoofdstraat. Enkele 'oorspronkelijke' boerderijen zijn met de achterzijde naar de straat gericht. De typische sfeer van de Fabrieksstraat is

als waardevol aan te merken. Van oudsher is tussen deze straat en de vroegere spoorlijn bedrijvigheid gevestigd.

De lintbebouwing langs de Buinerweg/Valtherweg (langs de spoorlijn) heeft het strakke, rechtlijnige karakter van de Veenkoloniën.

De kleinschalige woonbebouwing aan de Grootakkersweg en de Molenweg omsluit een aantrekkelijke binnenruimte.

Evenals de agrarische bebouwing aan de Hoofdstraat, behoort de bebouwing aan de Polweg tot de oudste van het dorp. De informele open bebouwingssituatie in het fraai glooiende landschap is waardevol.

In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn woonbuurten tot stand gekomen op (delen van) de Wester Esch en de Noorder Esch. In de ruim opgezette woonbuurten bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande en dubbele woningen. Het aandeel rijtjeswoningen en gestapelde woningen is beperkt. Zowel hoge als lage gootlijnen zijn toegepast. Langs de randen ligt de nadruk op woningen met een lage gootlijn. De jongste woonbuurt is het plan Noorder Esch II, ten oosten van de Bosweg.

2.7.3

Landschap/groenstructuur

Landschappelijk zijn de verschillen tussen het grillig gevormde essengebied aan de noord-, oost- en zuidzijde en de rechtlijnige structuur van het veenontginningsgebied aan de oostzijde opvallend. Vooral bij de Zuider Esch (ten zuiden van de Hoofdstraat) is de ruimtelijke relatie van het oude dorp met de es nog goed bewaard gebleven. In deze omgeving zijn nog enkele functionerende agrarische bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde, maar vooral aan de westzijde zijn delen van de es bebouwd.

De beschreven historisch gegroeide ruimtelijke structuur is in Exloo zichtbaar in de aanwezige beplantingen en beplantingsvormen. Ter plaatse van de oorspronkelijke agrarische nederzetting worden zware linden- en eikenbeplantingen aangetroffen. In de tuinen komen verschillende prachtig uitgegroeide paardenkastanjes, beuken en ook eiken voor. De wegbeplanting bestaat uit beuk, linde en eik. De gedeeltelijk nog aanwezige brinken hebben een beplanting van eik. In een enkel geval bestaat de laanbeplanting uit beuken.

HET OUDERE DORPSDEEL

In de randen van het dorp komen enkele bosjes voor die stammen uit de periode dat het dorpsgebied grensde aan het grootschalige natuur-/cultuurlandschap (esrandbosjes). Soms gaat het hier om relatief soortenrijke gemengde loofhoutbosjes (waaronder hulst). In andere gevallen bestaat, veelal door het beheer, het bosje uit louter eiken.

ESRANDBOSJES

In de jongere uitbreidingen van het dorp is bij de soortkeuze aansluiting gezocht bij de zojuist beschreven beplantingsstructuren. Het beeld is evenwel geheel anders. Hoewel er louter woningen staan, is geen sprake van solitaire beplantingen op de erven. Het beeld wordt gedomineerd door de straatbeplan-

JONGERE WOONBUURTEN

tingen. Deze bestaan voornamelijk uit beuken en eiken, maar ook streekvreemde soorten als Japanse sierkers zijn hier toegepast.

2.7.4

Verkeersinrichting

De verbinding van Exloo met de N34 kan worden aangemerkt als weg met een duidelijke verkeersfunctie. De Hoofdstraat krijgt dan ook een gebiedsontsluitingsfunctie. Ter hoogte van het dorpscentrum is sprake van een duidelijke functieovergang: het verblijven staat daar centraal.

Behalve de wegen met een verzamel- en verdeelfunctie wordt de bebouwde kom als verblijfsgebied aangemerkt. Dit betekent dat in de verblijfsgebieden op de meeste plaatsen een snelheidsbeperking tot 30 km/uur zal gaan gelden.

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

3.1

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II (POP II), dat op 7 juli 2004 door Provinciale Staten is vastgesteld, wordt Exloo, net als Borger, Odoorn, Nieuw-Buinen, Tweede Exloërmond en Valthermond, tot de categorie van 'hoofdkernen' gerekend. Deze categorie is van belang voor de vitaliteit van het landelijk gebied. De hoofdkernen functioneren als verzorgingscentrum voor hun omgeving, met name voor de omliggende kleine kernen.

De woonfunctie van hoofdkernen dient zich in hoofdzaak te beperken tot de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Als de woningbouwcontingenten dat toelaten en er ruimtelijk voldoende mogelijkheden zijn, kan de woonfunctie ook voor andere groepen worden ontwikkeld.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben hoofdkernen alleen een functie voor (kleinschalige) lokale bedrijvigheid.

Zowel voor nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Op Functiekaart 1 van het POP II is met contourlijnen aangegeven welke gebieden rond de kernen vrij van bebouwing moeten blijven. Rond de hele bebouwde kom van Exloo is een contourlijn getrokken, wat betekent dat de provincie geen verdere uitbreiding van het dorp meer wenst toe te staan.

Nieuwe voorzieningen met een beperkte bovenlokale (geen regionale) functie kunnen in de hoofdkernen worden gesitueerd.

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

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

DE FUNCTIES VAN EEN
HOOFDKERN

WOONBELEID

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	<p>De provincie stimuleert dat het Drents eigene, het Drentse gezicht, in stedenbouwkundige plannen tot uitdrukking komt. Daarvoor geldt in het algemeen een ontwikkelingsgerichte benadering: 'met het oog op waar wij heengaan en met het gevoel voor waar wij vandaan komen'.</p> <p>Mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen een plaats te geven binnen de bestaande bebouwde kom hebben prioriteit boven uitbreiding van kernen. Herstructurering en inbreiding moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bestaand bebouwd gebied, inclusief de openbare ruimte.</p> <p>Waardevolle bebouwing, zoals een voormalige boerderij, dient zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vorm in stand te worden gehouden.</p>
BEELDKWALITEIT EN WELSTAND	<p>De provincie geeft hierbij aan dat beeldkwaliteitsplannen en -in meer structurele zin- de gemeentelijke welstandsnota bij uitstek de hulpmiddelen zijn om aan ruimtelijke kwaliteit aandacht te besteden. Met deze middelen kan worden bevorderd dat er niet alleen voldoende verscheidenheid, maar tevens voldoende eenheid in het plan zit.</p>
CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	<p>Exloo is in het POP II aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In een dergelijke nederzetting dient het beleid zich te richten op handhaving en waar mogelijk en zinvol ook op herstel en/of versterking van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van belang daarbij zijn de delen van de bebouwde kom die karakteristiek zijn voor de cultuurhistorie van Drenthe. In Exloo zijn dat vooral de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat.</p> <p>De aandacht voor cultuurhistorische waarden berust ook op economische gronden. Dit vanwege het belang voor het toerisme en de bijdrage aan de kwaliteit van het totale woon- en werkmilieu.</p>
DUURZAME ONTWIKKELING	<p>De provincie streeft naar een duurzame vernieuwing van de woon- en werkomgeving in Drenthe, een en ander conform de daartoe ontwikkelde nationale pakketten en het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe (van 2001). Daarnaast vormt het Referentiekader Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (RDSO) een provinciale handreiking aan de Drentse gemeenten. Het RDSO biedt, naast de actieve ontsluiting van informatie uit het Nationaal pakket duurzame stedenbouw, het specifieke Drentse beleid voor alle thema's die van belang zijn bij een duurzame stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Onder andere zouden de gemeenten een energievisie moeten ontwikkelen en alle ruimtelijke plannen dienen een energieparagraaf te bevatten. Hierin staat aangegeven op welke wijze in het plan met energiebesparing en duurzame energie is omgegaan en welke doelen (ambities) zijn gesteld.</p>
WATERBEHEER EN OVER- LEG MET HET WATER- SCHAP	<p>Daarnaast moet -op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening- een waterparagraaf worden opgenomen waarin duidelijk wordt in hoeverre het plan bijdraagt aan het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de riolering, het vasthouden van water binnen het stedelijk gebied (berging), het</p>

vermijden van overstromingsrisico's en wateroverlast, het tegengaan van verdroging en de inlaat van gebiedsvreemd water en de kwaliteitsverbetering van grond- en oppervlaktewater. Dit laatste betekent bijvoorbeeld het terugdringen van riooloverstorten en het zorgen voor voldoende doorstroming.

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

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

3.2

Gemeentelijk beleid

In 2004 heeft de gemeenteraad van Borger-Odoorn de beleidsnota Kern en Kader vastgesteld. Deze nota bevat een visie op de kernenstructuur in algemene zin. Vooral om het voorzieningenniveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is in de beleidsnota Kern en Kader voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen (met een bovenlokale functie) en niet in de kleine kernen. Het accent wordt gelegd op Borger en Nieuw-Buinen. Voor de overige hoofdkernen, waarvan Exloo er één is, staat de gemeente het volgende beleid voor:

- de opgave voor wonen en werken biedt ruime mogelijkheden;
- ruimte voor bevolkingsgroei overeenkomstig de provinciale groei;
- voorzien in de lokale behoefte aan wonen en zorg voor ouderen;
- uitbreidingen moeten goed inpasbaar zijn zonder de omgevingswaarden aan te tasten;
- er zijn ook uitbreidingsmogelijkheden voor het op de kern gerichte buitengebied;
- stimuleren en ondersteunen van vestiging van bedrijven gericht op handel, (lichte) industrie en diensten;
- streven naar behoud en zo mogelijk uitbreiding van het midden- en kleinbedrijf;
- streven naar behoud en waar mogelijk uitbreiding van horecavoorzieningen voor recreatie en toerisme;
- ondersteunen en stimuleren van recreatieve en toeristische activiteiten en voorzieningen en het scheppen van voorwaarden waardoor deze zich optimaal kunnen ontwikkelen.

Kenmerkend voor de omgeving van Exloo zijn de cultuurhistorische waarde en de hoge landschappelijke kwaliteit. Het dorp kan zich daarom alleen nog ontwikkelen door het benutten van inbreidingsmogelijkheden en alleen waar de omgevingskwaliteit dat toelaat.

BELEIDSNOTA KERN EN
KADER

Op 19 augustus 2004 is het concept van het Integraal Woonplan van Borger-Odoorn uitgebracht. In dit plan presenteert de gemeente het woonbeleid voor de periode van 2004 tot 2010 met een doorkijk voor de jaren daarna. Het woonplan vormt een herziening van het plan van 2001.

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

De beleidsnota Kern en Kader fungeert in het woonplan als richtsnoer voor de toedeling van woningbouw aan de diverse dorpen en de samenstelling van de woonprogramma's.

Aan Exloo is in de periode van 2004 tot 2010 een uitbreiding met 25 woningen in het vooruitzicht gesteld. Voor de periode van 2010 tot 2020 wordt voorlopig uitgegaan van 20 woningen. Deze aantallen beantwoorden waarschijnlijk redelijk aan de behoefte, al kan hiermee niet de vrij grote vraag van buiten het dorp worden beantwoord. Met het oog op de vergrijzing zal de nieuwbouw in Exloo primair op senioren moeten worden afgestemd.

Duurzaam bouwen en verbeteren is al jaren speerpunt van het gemeentelijk beleid. Als eerste gemeente in Drenthe besloot Borger-Odoorn het Convenant Duurzaam Bouwen te ondertekenen. Dit betekent dat de gemeente de ambitie op dit vlak geleidelijk gaat verhogen naar het niveau van de maatlat duurzame woningbouw en renovatie. Projectmatige bouw wordt alleen gegund aan ontwikkelaars en aannemers die bereid zijn duurzame maatregelen op te nemen in hun plannen.

De gemeente heeft de subsidieregeling 'Duurzaam Goedkoper' opgezet. Deze subsidie is gekoppeld aan de Energie Prestatie Norm (EPN). Op grond van het Bouwbesluit geldt voor nieuw te bouwen woningen thans een EPN van 1. Op grond van de gemeentelijke regeling zullen subsidies worden verleend voor nieuwe woningen met een EPN van < 0,9 en < 0,8.

Behalve energiebesparende maatregelen moeten ook zoveel mogelijk duurzaam geproduceerde materialen worden toegepast (die bijvoorbeeld geen uitlogende werking hebben). Aan aspecten als het woonkeur, duurzaam bruikbaar/levensloopbestendig, zongerichte verkaveling, afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering en natuurontwikkeling wordt eveneens veel aandacht besteed.

Door de VNG is namens de Nederlandse gemeenten in 1997 het Convenant Duurzaam Veilig ondertekend. In het convenant is afgesproken dat het wegennet duurzaam veilig wordt ingericht. Daarnaast heeft de raad van Borger-Odoorn in juli 2000 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. In dit plan zijn de wegen buiten de bebouwde kom gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom zijn de wegen niet nader ingedeeld. De meeste delen van de bebouwde kom zijn echter potentiële 30 km/uur-zones. Echter, op de hoofdaders in de bebouwde kom met een verzamel- en verdeelfunctie zal veelal een

maximumsnelheid van 50 km/uur blijven gelden. Dit geldt ook voor de wegen in Exloo.

De gemeente Borger-Odoorn heeft de afgelopen jaren verschillende stappen gezet om te komen tot een samenhangend groenbeleid. Eerst is het groen in de gemeente geïnventariseerd (nota 'Groen goed..... Al goed', oktober 2003). Daarna is in 2005 de Beleidsvisie 'Onze Groene Ruimte' opgesteld. Daarin staan de hoofddoelstellingen voor de inrichting en het beheer van het groen. De nota, 'Groen moet je doen' is de derde stap in het opstellen van groenbeleid. Hierin wordt voor de thema's die in de Beleidsvisie zijn genoemd, in hoofdlijnen aangegeven welke richting kan worden ingeslagen (vastgesteld door de raad op 30 november 2006).

De drie genoemde plannen vormen samen het groenbeleidsplan van de gemeente.

In de nota 'Groen moet je doen' zijn de doelstellingen uit de Beleidsvisie 'Onze Groene Ruimte' kort herhaald en vervolgens thematisch uitgewerkt in de onderdelen: Brinken, Bomen, Dorpsgroen, Waterpartijen, Bermen en Landschapelijke elementen. Per thema wordt beschreven wat de functie en het belang is, het beleid voor inrichting en beheer, de knelpunten en een aantal aanbevelingen. De thema's zijn in deze nota afgerond met een verslag van de bepaling van de kwaliteitsniveaus en een berekening van de beheerskosten, passend bij de gekozen kwaliteitsniveaus.

De thematische beleidskeuzen zijn kaderstellend voor verdere uitwerking in uitvoeringsplannen. Deze laatstgenoemde plannen zullen door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

De beleidsdoelstellingen uit de nota 'Onze Groene Ruimte' (november 2005) zijn als volgt samengevat.

GROENBELEID

BELEIDSDOELSTELLINGEN
'ONZE GROENE RUIMTE'

Hoofddoelstellingen

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

Doelstellingen voor de groenstructuur

- Behouden en versterken van de karakteristieke opbouw van de dorpen.
- Aandacht voor cultuurhistorische aspecten door behoud en versterking van karakteristieke elementen (grofweg gaat het hier om elementen en structuren die voor 1950 al aanwezig waren, zoals lanen, brinken, houtwallen et cetera).
- De karakteristieke eenvoud ook aanbrengen in nieuwere woongebieden en nog te realiseren projecten.

- Streven naar het zoveel mogelijk gebruiken van inheemse beplanting en eenvoud in materiaalgebruik.
- Door eenvoud, rust en ruimte in het openbaar groen, particuliere tuinen en bijzondere gemeenschappelijke plekken extra tot hun recht laten komen.

Kwaliteitsdoelstellingen

- Streven naar een eenduidige keuze in kwaliteitsniveaus binnen de gemeente in totaliteit.
- Nieuw te ontwikkelen groen wordt qua kwaliteitsniveau en uitstraling op hetzelfde niveau gebracht als het streefbeeld voor bestaand groen.
- Bij iedere nieuwe ontwikkeling gelden de kwaliteitseisen, zoals verwoord in het programma van eisen voor groen in bestemmingsplannen, als uitgangspunt.
- Kwaliteitskeuzen worden gemaakt met het oog op duurzaamheid en de langere termijn.

Deze doelstellingen zijn richtinggevend voor de uitwerking van de beleids-thema's voor het groen in de volgende hoofdstukken. Heel kort samengevat:

- Eenduidigheid met oog voor de karakteristiek.
- Eenvoudig groen.
- Minder intensief onderhoud.

Voor de thematische uitwerking wordt verwezen naar de nota, 'Groen moet je doen', d.d. 30 november 2006.

RIOLERINGSPLAN EN WATERPLAN

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

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

Belangrijk voor het onderhavige plangebied is met name het streven om de vuiluitwerp van de riooloverstorten sterk te reduceren. Dit wordt gerealiseerd via het afkoppelen van verhard oppervlak (daken en wegen), zodat de riolering niet langer het afstromende hemelwater hoeft te verwerken. Het afkoppelen van hemelwater moet technisch zodanig worden uitgevoerd dat het niet tot wateroverlast leidt (dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van infiltratievoorzieningen). In Exloo is bijna 5 ha afwaterend verhard oppervlak afgekoppeld. Hiermee is een vuilreductie van 75% gerealiseerd.

In het waterplan worden in het streefbeeld voor bebouwd gebied nog diverse andere uitgangspunten geformuleerd, waar hierop niet nader wordt ingegaan.

In 2002 heeft de gemeenteraad de 'Startnotitie brede scholen en multifunctionele accommodaties' vastgesteld. Deze voorziet erin dat de eerstvolgende tien jaar op zes locaties in de gemeente een accommodatie wordt ontwikkeld. Onderwijs en een peuterspeelzaal zullen in elk geval in een dergelijke accommodatie worden opgenomen. Afhankelijk van de plaatselijke situatie en de beschikbare middelen kunnen ook andere voorzieningen een plaats krijgen. Voor Exloo is nog niet duidelijk wanneer een en ander kan worden gerealiseerd.

BREDE SCHOLEN EN MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIES

Uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen

4

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de beleidsdoelstellingen uit hoofdstuk 3 de komende jaren concreet gestalte moeten krijgen en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan.

Achtereenvolgens komen de cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de centrumfuncties, het wonen, het werken, de groengebieden en de overige openbare gebieden aan de orde.

4.1

Karakteristieke ruimtelijke structuur en bebouwing

Belangrijk uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is het herkenbaar houden c.q. herstellen van de cultuurhistorische en ruimtelijke identiteit van Exloo, als kwaliteit voor verdere ontwikkeling. Het cultuurhistorisch erfgoed en de landschapsstructuur in de gemeente gelden als onderlegger voor nieuwe ingrepen. Een goede afstemming met de gemeentelijke welstandsnota is in dit verband van groot belang. Dat geldt in het bijzonder voor de oude kern van het dorp: het gebied van de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat. Eventuele ingrepen in dit gebied zullen zorgvuldig moeten worden afgestemd op de cultuurhistorische waarden.

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

In het plangebied komen drie (bouwkundige) rijksmonumenten voor; ook staan meerdere panden op de zogenaamde MIP-lijst. De monumenten zijn vanzelfsprekend wettelijk beschermd. Het is van belang dat de hoofdvorm van de overige karakteristieke panden met verschillende bouwstijlen zoveel mogelijk in stand blijft. Via de voorschriften zijn deze panden aan een adequate regeling gebonden; de situering is zorgvuldig op de plankaart vastgelegd.

4.2

Groenbeleid

Ten aanzien van het groenbeleid wordt verwezen naar het ter zake vermelde in paragraaf 3.2. Voor de handhaving van het waardevolle bomenbestand is voorts de gemeentelijke Bomenverordening van belang. Deze op 24 augustus 2004 in werking getreden verordening omvat een regeling voor kapvergunning met de volgende weigeringsgronden in het belang van:

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

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

4.3

Duurzaamheid

De gemeente streeft op basis van het in provinciaal verband afgesloten Convenant Duurzaam Bouwen in algemene zin naar woningbouw op basis van de principes van duurzaam bouwen en wonen. In dit licht zal in het ontwerp rekening worden gehouden met de situering van de woningen (zonder gericht verkavelen) en een efficiënte en overzichtelijke ontsluiting, met name voor langzaam verkeer. Bij de uitgifte van de gronden voor wonen zal worden gestreefd naar:

- beperking van het energiegebruik door zonder gericht bouwen en benutting van zonne-energie;
- terugdringing van uitstoot van CO₂;
- een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die een nader te bepalen percentage lager ligt dan in het Bouwbesluit is aangegeven;
- toepassing van het Nationale DUBO-pakket bij de bouw van woningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk het Nationale Pakket Grond-, Weg- en Waterbouw worden toegepast. Gestreefd wordt naar een duurzaam waterbeheer in het gebied, gericht op het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen (hemel)water.

4.4

Centrumfuncties

RUIMTELIJKE SITUERING

Winkels en andere voorzieningen zijn in Exloo van oudsher gevestigd in de Hoofdstraat, de Zuiderhoofdstraat en de Schoolstraat. Behalve winkels functioneren in dit gebied onder andere het gemeentehuis, het VVV-kantoor, de schaapskooi en een aantal horecabedrijven. Er is sprake van een vrij ijle structuur, de centrumfuncties liggen nogal verspreid en worden afgewisseld door

woningen en agrarische bedrijven. Ook komt veel open ruimte met opgaande beplanting voor.

Perspectief op de totstandkoming van een compact, samenhangend winkelcentrum is er ook niet, gelet op het ontbreken van de daarvoor noodzakelijke bevolkingsgroei. Bovendien is het de vraag of zoiets verenigbaar is met de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

Om flexibel in te kunnen spelen op de kansen die zich voordoen, is aan de gebiedsdelen, waar zich de meeste dorpsvoorzieningen bevinden, de bestemming Gemengd toegekend. Deze bestemming biedt uitwisselingsmogelijkheden tussen de functies detailhandel, dienstverlening, niet-hinderlijke horeca (hotels, restaurants, lunchrooms en dergelijke) en wonen. Verbouw en/of uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk, evenals vervangende nieuwbouw. Voorwaarde hierbij is behoud of versterking van de bestaande karakteristiek. Deze regeling biedt de ondernemers in het betrokken gebied in het algemeen voldoende groei ruimte. Nieuwbouw op open percelen is echter uit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt veelal onwenselijk.

Buiten de bestemming Gemengd zijn centrumvoorzieningen alleen toegestaan in de bestaande, op de plankaart aangeduide panden. Op deze wijze bevordert het plan toch zoveel mogelijk de concentratie van winkels en aanverwante voorzieningen.

FUNCTIEWIJZIGING

4.5

Bedrijven en boerderijen

In het dorp functioneren nog enkele agrarische bedrijven. Deze zijn voorzien van een agrarische bestemming. Verwacht mag worden dat het aantal agrarische bedrijven verder zal teruglopen. Via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders maakt het bestemmingsplan het mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een andere bestemming te geven, namelijk Wonen of bedrijfsactiviteiten in de lichtere milieucategorieën (1 en 2).

AGRARISCHE BEDRIJVEN

De bedrijven in Exloo zijn kleinschalig en zijn aangeduid binnen de bestemmingen Gemengd en Woongebied. Daarmee kunnen deze bedrijven eventueel worden ingewisseld voor een andere functie, met name 'wonen'. Soms is dat ook wenselijk, met het oog op veroorzaakte milieuhinder.

BEDRIJVEN

Ook is er nog een groep van activiteiten die als ondergeschikte functie in woningen wordt uitgeoefend. Dergelijke beroepen aan huis zijn op grond van de bestemmingsregeling in elke willekeurige woning toegestaan.

BEROEPEN AAN HUIS

4.6

Woningbouwlocaties

WONINGBOUWPROGRAM-
MA

Zoals in paragraaf 3.2 is vermeld, gaat het Integraal Woonplan van Borger-Odoorn ervan uit dat in Exloo in de periode van 2004 tot 2010 circa 25 woningen worden gebouwd (exclusief vervanging voor te slopen woningen). In de periode van 2010 tot 2020 stelt het woonplan voorlopig een uitbreiding met 20 woningen in het vooruitzicht. Voor de looptijd van het onderhavige bestemmingsplan (2007-2017) betekent dit dat moet worden gerekend op 35 à 40 woningen.

BEVOLKINGSONTWIKKE-
LING

Bij een dergelijke bouwproductie en enige daling van de woningbezetting (onder meer door de verdere vergrijzing en de bouw van seniorenwoningen) zal het inwonertal van Exloo ongeveer stabiel kunnen blijven.

BOUWLOCATIES

Voor de nieuwbouwpoging in Exloo zijn twee bouwlocaties voorhanden: de Fabrieksstraat, waar wordt uitgegaan van 27 grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-een-kap) en het vrijgekomen terrein van de gemeentewerf. Voor dit terrein is in het woonplan een aantal van 15 (grondgebonden) woningen genoemd, waarbij primair wordt gedacht aan (huur)woningen voor senioren. Beide zijn dit inbreidingslocaties.

Het terrein van de gemeentewerf beslaat een kleine hectare en biedt daarmee slechts een beperkte capaciteit. Een goede inpassing in de omliggende bebouwing en beplanting zal ook sterk bepalend zijn voor de uiteindelijke mogelijkheden.

4.7

Groene gebieden

ESSEN

Een belangrijke landschappelijke waarde binnen Exloo is het agrarische gebied van de Noorderes, Wester Esch en Zuider Esch. De Zuider Esch loopt door tot aan het centrum van het dorp en vormt samen met de daar nog aanwezige boerderijen een van de meest karakteristieke delen van Exloo. De esdelen die binnen de plangrens vallen, zijn bestemd als Agrarisch met Waarde-Landschap.

Andere waardevolle groene ruimten in het dorp zijn vastgelegd via een groenbestemming of groenaanduiding.



Mogelijke ontwikkeling omgeving Fabrieksstraat/De Gloep

De grafheuvel tussen de Polweg en de Zuider Eschweg is als archeologisch monument aangeduid op de als bijlage bij de regels opgenomen 'Kaart archeologische waarden'.

4.8

Herinrichting dorpskern

Er zijn plannen in voorbereiding voor het opknappen van de dorpskern van Exloo. Deze plannen omvatten de Hoofdstraat, de Zuiderhoofdstraat en de Schoolstraat.

De plannen worden in samenspraak met de gemeente ontwikkeld door een werkgroep verkeer bestaande uit betrokken inwoners van het dorp Exloo aangevuld met een extern deskundige.

Een gemeentelijke stuurgroep bepaalt de randvoorwaarden en sturing van het project.

Het plan van aanpak

Op initiatief van de deelgebiedscommissie Achterste Diep van het Hunzeproject is in 2005 door een werkgroep van bewoners in samenwerking met de Stichting Exloo Vooruit, het rapport 'Plan van aanpak Exloo' opgesteld.

Hierin is onder andere naar voren gekomen dat de inwoners van Exloo de Hoofdstraat een knelpunt in het dorp vinden qua onderhoud, snelheid en lawaai van de passerende voertuigen en de verkeersveiligheid.

Daarnaast is uit een belevingsonderzoek onder de bevolking duidelijk gebleken dat er meerdere klachten bestaan over geluidsoverlast, het parkeergedrag en de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers. Dit geldt niet alleen voor de Hoofdstraat, maar ook voor de Zuiderhoofdstraat.

Ook de gemeente heeft het onderhoud van de Hoofdstraat hoog op de prioriteitenlijst staan. Daarom stemde de gemeente in met het starten van de voorbereidingen van de plannen.

Het doel en de randvoorwaarden

Exloo heeft haar bezoekers veel te bieden. Een aantal toeristische trekpleisters, een goede horeca en een schitterende omgeving voor actief en passief vermaak. Door de reconstructie van de Hoofdstraat, de Zuiderhoofdstraat en de Schoolstraat kan het toeristische klimaat nog verder worden verbeterd.

Naast deze doelstelling: het stimuleren van toerisme en recreatieve ontwikkelingen en daarmee de economie van het dorp heeft het project natuurlijk in de eerste plaats de bedoeling een meerwaarde te bieden aan de bewoners van Exloo.

De doelen zijn:

- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het versterken van het dorpskarakter wat een positieve invloed heeft op de leefbaarheid;
- het opwaarderen van het historisch karakter van het oude centrum.

Deze doelen zijn afgeleid van de kaders, die de gemeentelijke stuurgroep heeft gesteld.

Deze kaders hebben betrekking op:

- het verkeer en de verkeersveiligheid, waarbij het uitgangspunt is dat het dorp Exloo een directe aansluiting houdt op de N34 en rekening moet houden met de daarbij behorende verkeersintensiteit. De school en het fiets- en voetgangersverkeer zijn daarbij speciale aandachtspunten;
- het behoud van de cultuurhistorische elementen en het versterken van het dorpskarakter;
- het realiseren van een duurzame waterhuishouding door vervanging van rioolssystemen;
- het hergebruiken van de gebakken klinkers en het vernieuwen van de openbare verlichting;
- het beschikbaar komen van het benodigde geld, bijdragen van andere overheden zijn noodzakelijk.

Het plan

De werkgroep verkeer heeft na vaststelling van de randvoorwaarden en de doelen een eerste plan opgesteld. Verbeteren van alleen de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat bleek niet goed mogelijk zonder de Schoolstraat daarbij te betrekken.

Enkele hoofdelementen van het plan zijn:

- het tot stand laten komen van een binnen- en buitenkern van Exloo, met het doel om meer karakter aan het verblijfsgebied te geven. De binnenkern (het centrum) wordt begrensd door de Spar-supermarkt aan de Hoofdstraat, de kruising Boslaan/Hoofdstraat en de kruising Polweg/Zuiderhoofdstraat;
 - de kruisingen Hoofdstraat/Boslaan en Hoofdstraat/Buinerweg worden veiliger gemaakt;
 - de oversteek van de school wordt verplaatst en veiliger gemaakt;
- buiten het centrum van Exloo rijden fietsers over de rijbaan op fietssuggestiestroken;
- in het centrum komen langspaarkeervakken, zodat er een overzichtelijke, dus verkeersveilige situatie ontstaat;
 - verbeterde aanduiding van de bestaande parkeerplaatsen;
 - het groene karakter van de Brink wordt versterkt;
 - de kruising Hoofdstraat/Zuiderhoofdstraat wordt overzichtelijker en groener ingericht;
 - in het centrumgebied komen meer voetpaden;
 - de straatverlichting wordt vernieuwd en er wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd met infiltratie in de grond van regenwater van daken en andere verharde oppervlakken.

Milieu technische en ruimtelijke aandachtspunten

5

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

5.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

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

Voor de nieuwbouwlocatie aan de Badhuisweg (voormalige gemeentewerf) zijn grondsonderingen uitgevoerd. Voor de locatie Fabrieksstraat/De Gloep is nog geen onderzoek verricht.

5.2

Archeologie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten wordt een hoge archeologische waarde toegekend aan de oude kern van Exloo: het gebied van de Hoofdstraat en de Zuiderhoofdstraat. Vooral in de terreingedeelten, waar het bodemprofiel nog niet is verstoord door recente bebouwing, riolering en leidingen, kunnen interessante sporen van vroegere bewoning zijn bewaard. Ook een terrein langs de noordrand van het plangebied en een grafheuvel aan de oostzijde (beide buiten de bebouwde kom) zijn als waardevol aangemerkt, als gevolg van geregistreerde vondsten. Op grond van het Verdrag van Malta moet (verdere) versterking van het bodemarchief zoveel mogelijk worden voorkomen.

AMK

De locaties, waar bodemingrepen zijn voorzien (in de vorm van woningbouw), bevinden zich in een gebied dat archeologisch niet is gekarteerd. Aangezien deze locaties deel uitmaken van de bestaande bebouwde kom van het dorp,

WONINGBOUWLOCATIES

kunnen door bodemingrepen in het recente verleden eventuele vindplaatsen verloren zijn gegaan. Mede om verdere verstoring te voorkomen, lijkt het evenwel raadzaam voorafgaand aan de woningbouw archeologisch onderzoek uit te voeren. Hierover zal advies worden gevraagd aan het Drents Plateau, dat in dit opzicht de aangewezen instantie is.

5.3

Waterparagraaf

INLEIDING	De gemeente Borger-Odoorn heeft besloten alle verouderde en niet meer toereikende bestemmingsplannen te herzien. Bestemmingsplan Exloo is één van deze plannen. Het betreft een grotendeels conserverend plan. In het plan zijn twee nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De eerste locatie betreft de voormalige gemeentewerf aan de Badhuisweg. De tweede locatie ligt tussen de Fabrieksstraat en de Buinerweg.
PLANGEBIED	Het bestemmingsplangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het bruto-oppervlak van de locatie bedraagt circa 200 ha. In het plangebied liggen geen belangrijke watergangen.
WATERPARAGRAAF	Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hier wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap.
WATERPLAN GEMEENTE BORGER-ODOORN	<p>De gemeente Borger-Odoorn heeft in samenwerking met de betrokken waterschappen en de provincie Drenthe een waterplan opgesteld. Het waterplan bestaat uit een watervisie en een maatregelenprogramma. De watervisie richt zich op de stedelijke kernen van de gemeente en legt waar nodig relaties met het buitengebied. Het waterplan is vastgesteld op 23 december 2004.</p> <p>Samengevat behelst de visie voor 2015 de volgende speerpunten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het behouden en versterken van natuurlijke watersystemen.- Veilig, maar niet altijd droog (geen schade, maar gedurende korte tijd wateroverlast).- Water is een van de pijlers van ruimtelijke ordening.- Het scheiden van schoon en vuil water.- Riolering levert geen problemen op in het oppervlaktewater.- Water wordt beleefd (onder meer bij recreatie).- Water is geïntegreerd in gebied en maatschappij.- Het diffuse bronnenbeleid is uitgevoerd.- Doelmatig waterbeheer is vastgelegd in een gemeentelijk waterakkoord.

De (ruimtelijke) waterperspectieven uit de visie zijn vertaald in vier ontwikkelingsrichtingen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de ontwikkelingsrichting duurzaam waterbeheer van belang.

Op de functiekaart in het Waterbeheerplan 2003-2009 worden aan het plangebied de functies Bebouwing (circa 70%), Landbouw in gaaf landschap (circa 25%) en Natuurland (circa 5%) toegekend.

FUNCTIEKAART

De locatie ligt in een gebied waar ten aanzien van kwel en infiltratie sprake is van intermediair gebied en gebieden waar sprake is van infiltratie respectievelijk veel infiltratie. Ondiepe slecht doorlatende lagen komen voor ten noorden van de Hoofdstraat. In het plangebied bestaat geen overstromingsrisico. Wel is op een aantal plaatsen sprake van eswateroverlast. In het plangebied zelf zijn geen belangrijke watervoerende watergangen aanwezig. De hemelwaterafvoer verloopt grotendeels door middel van bodeminfiltratie en voor een gering deel via aansluiting op het rioleringsstelsel.

OPPERVLAKTEWATER

Voor Exloo is een globale bruto wateropgave, als gevolg van de klimaatverandering, van circa 3.000 m³ bepaald. Deze wateropgave kan voor een deel worden opgevangen door de bestaande waterhuishoudkundige middelen en infiltratie. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met reservering van ruimte voor het opvangen van een deel van de resterende netto wateropgave.

De grondwaterstand is laag, er is overwegend sprake van grondwatertrappen VII en VIII. Daarmee is het plangebied in principe geschikt voor infiltratie. Wel moet rekening worden gehouden met de genoemde ondiepe slecht doorlatende lagen.

WATERKANSENKAART

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa 16 m tot meer dan 24 m + NAP. Alleen in het uiterste noorden en oosten van de locatie komen maaiveldhoogtes tussen 12 m en 16 m + NAP.

MAAIVELDHOOGTE

In het Districtsperspectief Zuidwest van het beheersplan van Hunze en Aa's is niet af te lezen in welke peilvakken het plangebied ligt. In het plangebied zijn vanwege de hoge ligging en het ontbreken van waterlopen geen streefpeilen vastgesteld.

PEILEN

Vergeleken met de huidige situatie zal de oppervlakte aan verharding door realisatie van woningen en erfverharding niet toenemen, met een mogelijke uitzondering van de genoemde ontwikkelingslocaties.

TOENAME VERHARD OPPERVLAK

Deze nieuwe ontwikkelingen worden aan het eind van deze paragraaf beschreven.

In de kern Exloo ligt een gemengd stelsel.

RIOLERING

Exloo is opgenomen in de basisinspanning, zoals in het gemeentelijk waterplan is genoemd. Sinds 1 januari 2006 is elke gemeente verplicht aan deze basisinspanning te voldoen. Voor Exloo houdt dit in dat er 2,02 ha is afgekoppeld.

Nieuwbouwlocaties

In het plangebied zijn twee locaties opgenomen waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het eerste gebied is een uitwerkingsplan voor de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de Badhuisweg, waar 15 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit gebied was al grotendeels verhard.

Het tweede plan betreft een wijzigingsgebied voor een gedeelte van de locatie tussen de Fabrieksstraat en de Buinerweg. Hier kunnen 27 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Op deze locatie gaat het deels om vervangende bebouwing.

Wat betreft de drooglegging worden de uitgangspunten van de notitie Stedelijk waterbeheer gehanteerd. De door het waterschap gehanteerde droogleggings-eis bedraagt 1,20 m tot 1,30 m ten opzichte van het maaiveld om grondwateroverlast te voorkomen.

Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken, wegen), niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfilteerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de verwerking van de hoeveelheid water uit het plangebied niet wordt afgewenteld op de omgeving.

In het plan zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Schone verharde oppervlakken zullen worden afgekoppeld. Om wateroverlast te voorkomen, is gerekend met de buienintensiteit uit de Nota Stedelijk waterbeheer. Capaciteit voor berging is hierop afgestemd. Het vuile water zal rechtstreeks worden afgevoerd op de vuilwaterriolering.

Het toepassen van een gescheiden stelsel vraagt een bepaalde opstelling van de beheerder. Voorlichting aan bewoners over de werking van het rioolstelsel is noodzakelijk. Bijvoorbeeld wat de gevolgen kunnen zijn van verkeerde aansluitingen en de afspoeling van verontreinigingen van (perceel)verhardingen via straatkolken.

Wateradvies

De waterparagraaf van bestemmingsplan Exloo is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft op 9 september 2008 per e-mail aangegeven dat zij instemt met het plan. De door het waterschap gewenste aanvullingen zijn in deze paragraaf verwerkt. Verder heeft men aangegeven dat het voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets noodzakelijk is het waterschap verder te betrekken bij de verdere procedure conform artikel 10 Bro. Het e-mailbericht met het wateradvies is opgenomen in de bijlagen.

5.4

Ecologie

5.4.1

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan en omvat geen uitbreidingsplannen. Er zijn binnen bestemmingen bouwvlakken aangegeven, waar bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, is het aan de initiatiefnemer om vast te stellen of geen overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

5.4.2

Gebiedsbescherming

Sinds oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen drie typen gebieden. Deze drie typen worden in het navolgende kort besproken.

Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden (ook wel speciale beschermingszone genoemd) zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitat-typen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'. Momenteel vindt de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in tranches plaats.

Beschermde Natuurmonumenten

Voorheen (Natuurbeschermingswet 1967) waren dit de Staatsmonumenten en beschermde Natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen Staatsmonumenten en beschermde Natuurmonumenten, beide worden nu beschermde Natuurmonumenten genoemd.

Beschermde Natuurmonumenten zijn aangewezen vanwege hun natuurschoon of natuurwetenschappelijk waarde.

Overige gebieden

Gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Voor ingrepen in of in de omgeving van een beschermd gebied moet door middel van een vooroverleg tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer worden ingeschat of de ingreep negatieve effecten kan hebben. De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. De instandhoudings-doelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad. Deze zijn echter ten tijde van het schrijven van dit rapport niet of alleen in concept klaar en nog niet van kracht (concept Natura 2000-doelendocument en eerste tranche aanwijzing 119 van de 161 gebieden). Naar verwachting zullen de aanwijzingsbesluiten vóór oktober 2008 definitief worden. Voorlopig wordt daarom getoetst aan de bestaande gebiedsdocumenten.

ECOLOGISCHE HOOFD- STRUCTUUR

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

AANTASTING

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 mogen niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet aanleveren.

De Ecologische Hoofdstructuur heeft een vergelijkbare bescherming. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen alternatieven mogelijk zijn. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

INVENTARISATIE EN CON- CLUSIE

Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Drouwenerzand op ruim 10 km ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand tussen beschermde gebieden en het plangebied zijn eventuele ecologische relaties uit te sluiten. De typen ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn van dusdanige aard en omvang dat negatieve effecten niet zijn te verwachten.

De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied wordt aan de noordwest-, west- en zuidkant omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noordwesten betreft het hier de bossen van boswachterij Exloo, ten zuidwesten akkers en heideterreinen (Molenveld) en ten zuiden akkers en het Hunzebos.

De weilanden aan de rand van het plangebied en de tuinen van de bebouwing in het noordwestelijke deel van het plangebied kunnen als foerageergebied

worden gebruikt door soorten die in de omliggende EHS-gebieden verblijfplaatsen hebben, zoals ree, vos, marterachtigen en vogels. De ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn echter van dusdanige aard en omvang dat geen negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur zijn te verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van de Nota Ruimte en het POP-Drenthe.

5.4.3

Soortenscherming

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

FLORA- EN FAUNAWET

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

Beschermingsniveau

De 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten', kent een driedeling, in tabellen, voor het beschermingsniveau. Voor algemene soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij een ruimtelijke ontwikkeling alleen een ontheffing worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep ontbreekt. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Bij Het Natuurloket is een rapportage opgevraagd van de kilometerhokken¹ waarin het plangebied ligt (zie tabel 1). In deze rapportage staat in welke mate de kilometerhokken zijn onderzocht op het voorkomen van soortengroepen. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde soorten en rode lijstsoorten aangegeven, niet het aantal individuen. Het plangebied valt in de kilometerhokken 253-544, 253-545, 254-543 tot 546, 255-544 en 255-545. Het plangebied ligt voor slechts een zeer beperkt deel in de kilometerhokken 254-546, 255-544 en 255-545. Deze kilometerhokken worden als niet representatief voor het plangebied beschouwd en zijn niet meegenomen in deze bespreking.

BEKENDE GEGEVENS

¹ Een kilometerhok is een vastgelegd gebied van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling voor het tekenen van de topografische kaarten van Nederland.

Tabel 1: Samenvattende rapportage van Het Natuurloket van de kilometerhokken waarin het plangebied ligt (d.d. 20 februari 2008)

Soortengroep	Volledigheid				Totaal	Flora- en faunawet			
	goed	redelijk	matig	slecht		FF* 1	FF* 2/3	H/V*	Rode lijst
Planten	5				goed	3		1	14
Zoogdieren		1		1	matig	9	1		1
Vogels	4		1		goed		62		15
Reptielen		1			slecht		2	1	1
Amfibieën			1	1	slecht	3			
Vissen					niet				
Dagvlinders	4	1			goed		1		2
Libellen			1		slecht				
Overige ongewervelden			1	1	slecht				1

Legenda:

FF = Flora- en faunawet (tabel 1/ tabel 2 en tabel 3)

H/V = Habitatrictlijn (alleen bijlagen 1 en 2) of Vogelrichtlijn

RL = Rode lijst

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortengroep.

Volledigheid gegevens

De meeste kilometerhokken waarin het plangebied ligt, zijn voor de soortengroepen vaatplanten, vogels en dagvlinders goed en recent onderzocht. De overige soortengroepen zijn slecht of niet onderzocht. Uitzondering hierop zijn de kilometerhokken 254-545 (zoogdieren), 253-545 (amfibieën) en 253-544 (reptielen).

Beschrijving kilometerhokken

Het grootste deel van het plangebied valt in de kilometerhokken 254-544 en 254-545. Binnen het plangebied liggen hier woningen, gebouwen, infrastructuur, sportvoorzieningen, groenvoorzieningen, weilanden, bouwland, boomkwekerijen, bospercelen en een enkele waterpartij.

Uit de gegevens van Het Natuurloket is op te maken dat ten minste 12 beschermde soorten in de kilometerhokken zijn waargenomen. Hieronder bevinden zich één vaatplant (tabel 1), tien zoogdieren (negen tabel 1, één tabel 2/tabel 3) en één dagvlinder (tabel 2/tabel 3). Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet. De beschermde dagvlinder betreft waarschijnlijk een zwervende soort.

In de kilometerhokken 253-544, 253-545 en 254-543 ligt slechts een klein deel van het plangebied. Binnen het plangebied is hier voornamelijk woonbebouwing, wegen en een houtsingel aanwezig.

In het overige deel van de kilometerhokken liggen akkers, weilanden en boerderijen, maar voornamelijk bospercelen en heideterreinen met water.

Uit de gegevens is op te maken dat ten minste 12 beschermde soorten in de kilometerhokken zijn waargenomen. Hieronder bevinden zich vijf vaatplanten

(tabel 1), één zoogdier (tabel 2/tabel 3), twee reptielen (beide tabel 2/tabel 3), drie amfibieën (alle tabel 1) en één dagvlinder (tabel 2/tabel 3). Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. De beschermde dagvlinder betreft waarschijnlijk een zwerfende soort. De waargenomen reptielen zijn naar alle waarschijnlijkheid op de buiten het plangebied gelegen heideterreinen waargenomen.

Er zijn meerdere waarnemingen van beschermde soorten en rode lijstsoorten in de soortengroep vaatplanten bekend uit de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. Het merendeel van deze soorten zal gezien de ligging van natuurgebieden binnen dezelfde kilometerhokken, maar buiten het plangebied, in deze gebieden voorkomen.

CONCLUSIE

Soorten uit tabel 2 en tabel 3 zijn binnen het plangebied niet te verwachten. Deze komen hoogstwaarschijnlijk alleen voor in het aangrenzende natuurgebied met bos en heide. De enkele rode lijstsoorten kunnen mogelijk voorkomen in een van de wijken.

De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden.

Alle vogelsoorten in het gebied zijn beschermd. Van vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven wordt geen essentieel broedbiotoop aangetast door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen niet in het broedseizoen worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

Waarschijnlijk zullen zwaar beschermde vleermuizenkolonies (tabel 3) voorkomen in de (vaak) oudere bomen en gebouwen in het plangebied. Zolang deze plaatsen niet worden aangetast, worden deze soorten niet bedreigd. Bij werkzaamheden aan gebouwen en de kap van bomen zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aan- of afwezigheid van kolonies.

Bij gebruikmaking van uitbreidingsmogelijkheden bij recht, dient initiatiefnemer alsnog vast te stellen of door de geplande ontwikkeling geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt. Dit kan door een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uit te voeren.

In de voorschriften is een afstemmingsbepaling Flora- en faunawet opgenomen.

5.5

Wegverkeerslawaa i

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid specifieke bestemmingen te wijzigen in woonbestemmingen. Het gaat concreet om de bestemming 'gemengd' en 'groen'. Deze bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van maximaal 27 woningen. Daarnaast kent het plan de bestemming 'wonen uit te

WET GELUIDHINDER

werken'. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 15 woningen.

De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit verband zijn de Hoofdstraat en de Buinerstraat, van belang. De Hoofdstraat kent een maximum snelheid van 50 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 200 m gerekend vanuit de as van de weg. De Buinerweg kent een maximum snelheid van 80 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 200 m gerekend vanuit de as van de weg. De wijzigingsbevoegdheden liggen binnen de zones van deze wegen.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De gemeente Borger-Odoorn beschikt over een verkeersmodel (Nieuw Regionaal model). Dit model doet een uitspraak over de verwachte verkeersintensiteiten in 2020. In navolgende tabel zijn deze verkeersintensiteiten weergegeven.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten 2020

Wegvak	Etmaalintensiteit 2020
Hoofdstraat Boslaan-Schoolstraat	2.990
Hoofdstraat Fabriekstraat-Buinerweg	1.913
Buinerweg Hoofdstraat-Fabriekstraat	5.069

BEREKENINGEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 en 53 dB-geluidscontouren van de betreffende wegen ter plaatse van de te realiseren geluidsgevoelige objecten berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.



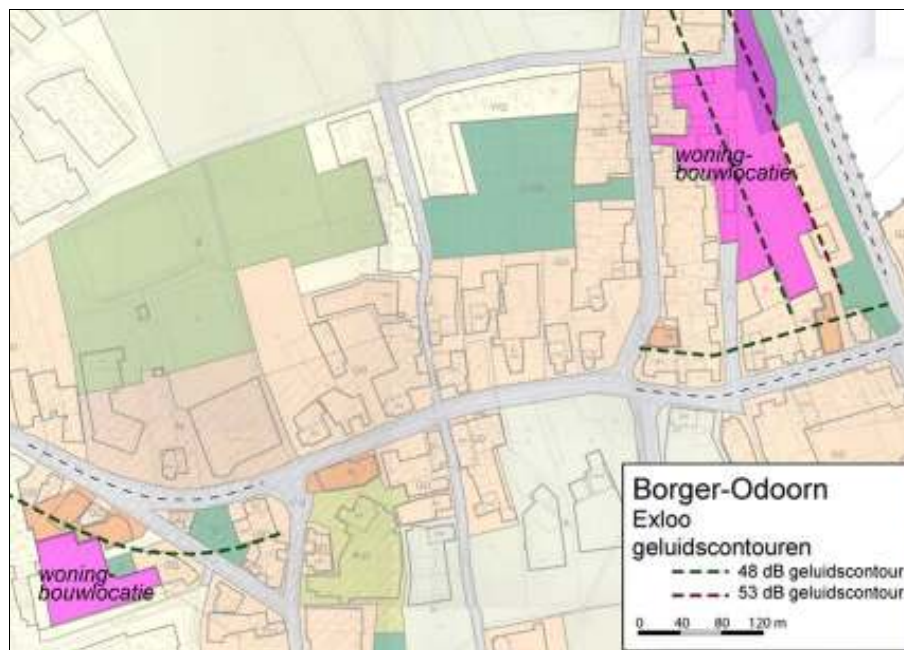
De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in navolgende tabel en weergegeven in bijgaande afbeelding.

Tabel 2 - Afstand wegas - 48 dB en 53 dB-geluidscontour in m

Wegvak	48 dB	53 dB
Hoofdstraat Boslaan-Schoolstraat	52	26
Hoofdstraat Fabriekstraat-Buinerweg	40	19
Buinerweg Hoofdstraat-Fabriekstraat	98	46

De locatie met de wijzigingsbevoegdheid tot wonen ligt binnen de 48 dB-geluidscontour van de Buinerweg. Het betreft de locatie aan De Gloep. Een deel van deze locatie kent een geluidsbelasting van 49 dB tot 56 dB.



ONTHEFFING

De locatie met de wijzigingsbevoegdheid tot wonen voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Buinerweg bedraagt 1 dB tot 8 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borger-Odoorn aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen (p.m.).

De hogere waarde is verkregen bij besluit van 18 januari 2011.

5.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4-0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan is voornamelijk conserverend waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel biedt het plan op twee locaties met een wijzigingsbevoegdheid tot wonen, woningen te realiseren. Verwacht mag worden dat het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid geen of slechts een zeer geringe toename van het verkeer tot gevolg zal hebben. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.7

Hinderzones van bedrijven

Bij het ontwikkelen van woonlocaties vormen de milieuhinderzones van naburige bedrijven een belangrijk aandachtspunt. In Exloo is op twee locaties woningbouw gepland.

Bij de locatie voormalige gemeentewerf moet rekening worden gehouden met bestaande horecabedrijven aan de Hoofdstraat/Schoolstraat. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn afstandsrichtlijnen voor de meeste vormen van horeca bepaald op 10 m. Alleen bij een zogenaamd 'muziekcafé' en discotheek geldt een richtlijn van 30 m tot woningen, waarbij het geluid de overheersende component is. In het onderhavige geval is geen sprake van deze zwaardere vormen van horeca. In de voorschriften zijn deze ook uitgesloten.

Bij de locatie aan de Fabrieksstraat/De Gloep moet rekening worden gehouden met het loon- en aannemersbedrijf aan de zuidzijde van de locatie (De Gloep 1). Dit bedrijf is ingeschaald in categorie 2.

De daarbij behorende afstandsindicatie tot woningen bedraagt 30 m. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met deze afstand.

5.8

Externe veiligheid

In of nabij het plangebied worden geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die een gevarenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

VERVOER VAN GEVAARLIJ-
KE STOFFEN

Door of in de omgeving van Exloo lopen geen routes met transport van veel gevaarlijke stoffen. Zware ondergrondse gastransportleidingen lopen evenmin door het plangebied. Dit betekent dat er geen problemen zijn met zogenaamde externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan Exloo is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het primaire doel van het bestemmingsplan Exloo 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 (voorzover voorzienbaar) zoveel mogelijk meegenomen.

Het plan is vervat in:

- a. een plankaart bestaande uit twee bladen op schaal 1:2.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. voorschriften 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 speelt ook de leesbaarheid voor de burger een rol bij het bepalen van de zogenaamde plansystematiek.

In het geval van Exloo is qua systematiek gekozen voor een tussenvorm, waarbij de bestemmingen Woongebied, Wonen, Gemengd en Agrarisch het meest bepalend zijn. Het woongebied is een zogenaamde gebiedsbestemming, wat inhoudt dat de begrenzing niet op perceelniveau is afgekaderd. Alles wat in hoofdzaak ten dienste staat van de woonfunctie of daaraan ondergeschikt is, zoals kleine groenvoorzieningen en aan huis gebonden beroepen, zijn bijvoorbeeld onder deze bestemming gebracht. De bestemming Verkeer is op eenzelfde wijze bestemd, ook hier is het gebied globaal bestemd voor alles wat in hoofdzaak ten dienste staat aan de verkeers- en verblijfsfunctie.

De daarvan te onderscheiden bebouwing met diverse maatschappelijke functies, zoals scholen, medische voorzieningen en dergelijke, detailhandel, bedrijven en horeca zijn ondergebracht in de bestemming Gemengd voorzover zij binnen het gemengde (dorps)gebied liggen. Daar waar deze functies buiten het dorpsgebied voorkomen, zijn ze in aparte bestemmingen ondergebracht.

Zoals in de inleiding vermeld, is het bestemmingsplan opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze landelijke standaard, vastgelegd in het nieuwe Besluit ruimtelijk ordening 2008 (Bro 2008), heeft betrekking op de presentatie van de plankaart en de hoofdopzet van de voorschriften en niet op de toelichting.

Volgens het nieuwe Bro 2008 wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegd gezag, meestal de gemeenteraad. Er wordt echter wel gestreefd naar zoveel mogelijk standaardisering.

6.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden - Landschap;
- Gemengd;
- Groen;
- Groen - Open ruimte;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Sport;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen;
- Wonen uit te werken;
- Woongebied;
- Waard - Archeologie 1,2 en 3.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch betreft in dit bestemmingsplan enkele grondgebonden bedrijven. De overige functies bij deze bestemming hangen allemaal samen met de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

In de bestemming Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Voor deze wijzigingsbevoegdheid gelden de nodige eisen en afwegingscriteria.

Ook is het bij vrijstelling mogelijk logies te verstrekken in de vorm van 'bed and breakfast'.

Agrarisch met waarden - Landschap

Het onbebouwde agrarische gebied is afzonderlijk bestemd. Een aanlegvergunning beoogt de bescherming van de gronden (esgronden) veilig te stellen.

Gemengd

De bestemming Gemengd kent een grote diversiteit aan functies. In deze bestemming zijn publiekgerichte dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid, alsmede wonen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie toegelaten.

Binnen deze bestemming komen tevens kantoren en detailhandel voor. Daar waar deze functies zijn toegestaan, is dit expliciet op de plankaart aangegeven. Hetzelfde geldt voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen.

In de bouwregels is vastgelegd dat de bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In deze bestemming komt ook de aanduiding 'dorpscentrum' voor. Naast de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies van de bestemming Gemengd is met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid uitwisseling tussen kantoren, detailhandel en horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang van deze functies. In deze bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 27 grondgebonden woningen.

Groen - Open ruimte

De structuurbepalende groenelementen en brinkrestanten zijn afzonderlijk bestemd. Enkele waardevolle open ruimtes in het oorspronkelijke dorpsgebied (particulier terrein) zijn als Groen - Open ruimte op de verbeelding bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Horeca

Toegestaan zijn horecavoorzieningen categorie III. Hieronder zijn begrepen een hotel, restaurant en pannenkoekenhuis. De indeling in categorieën is ontleend aan de 'Lijst met horecabedrijven' die als bijlage aan het plan is toegevoegd.

Maatschappelijk

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;
- bestuurlijke voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;

Op grond van bouwregels mag de bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst. Daarnaast is er een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming heeft betrekking op in het centrum van het dorp gelegen Kabouterland.

Sport

Onder de bestemming Sport worden sportvoorzieningen met bijbehorende ondergeschikte horeca zoals kantines, sportvelden en zwembaden begrepen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de infrastructuur die is bestemd voor intern verkeer. Deze bestemming dekt de functies verkeer, parkeren en groenvoorzieningen af. Binnen de bestemming Woongebied zijn de wegen niet afzonderlijk bestemd.

Wonen

Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een grotere vrijheid aan de gebruikers van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals reeds is opgemerkt, heeft dit geleid tot het opnemen van een ruim bouwvlak om woningblokken dat aan de zijde van de openbare ruimte redelijk gedetailleerd is vastgelegd. Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte. Aan de achterzijde van de bouwstrook geldt een meer soepel beleid. Wel is er een maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen opgenomen teneinde de uitbreidingsmogelijkheden te beperken.

BEBOUWING

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering. Gekozen is voor het opnemen van een maximale bouw- en goothoogte. Karakteristieke panden zijn als zodanig aangeduid en door middel van een regeling in de voorschriften beschermd. De bestaande hoofdvorm van de gebouwen moet worden gehandhaafd.

Zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen en aanbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afzonderlijk geregeld in de voorschriften, er gelden een maximale bouw- en goothoogte en een maximale totale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan.

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Bij vrijstelling kan de uitoefening van het aan een woning gebonden beroep of bedrijf worden toegestaan. 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 de 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 worden gehandhaafd en er mogen geen verkeersaantrek-

kende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf te geschieden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voorzover het in een rechtstreekse relatie staat tot het bedrijf en het beroep. Alvorens een vrijstelling wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

In de tot wonen bestemde voormalige boerderijen is het bij vrijstelling mogelijk om logies te verstrekken in de vorm van 'bed and breakfast'.

BED AND BREAKFAST

Woongebied

De bestemming Woongebied komt in grote lijnen overeen met de bestemming Wonen. Binnen het woongebied zijn echter ook wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en tevens groen- en speelvoorzieningen, alsmede waterpartijen begrepen. De bouwregels zijn hetzelfde als die van de bestemming Wonen, behalve wat betreft de mogelijkheid om aaneen gebouwde woningen te bouwen binnen de bestemming Woongebied. Op het gebied van vrijstellingen geldt voor de bestemming Woongebied hetzelfde als voor de bestemming Wonen.

Wonen uit te werken

De uit te werken bestemming betreft een gebied waar 15 grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een uit te werken bestemming, omdat de bouwplannen nog niet exact bekend zijn.

Waarde - Archeologie 1,2 en 3

De archeologische waarden zijn beschermd door middel van een aanlegvergunning. Onder de bestemming Waarde - Archeologie 1 zijn begrepen, gronden met zeer hoge archeologische waarden. Onder de bestemming Waarde - Archeologie 2 zijn begrepen, gronden met hoge archeologische waarden. Onder de bestemming Waarde - Archeologie 3 zijn begrepen, gronden met een hoge trefkans of een middelhoge trefkans.

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

ALGEMENE REGELS

- anti-dubbeltelbepaling;
- uitsluiting kleinschalige verblijfsrecreatie en uitsluiting seksinrichting;
- afstemming Flora- en faunawet;
- algemene afwijkingsregels;
- overgangs- en slotregels.

De algemene gebruiksbepalingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wro dit al rechtstreeks regelt.

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



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

Voor de beide bouwlocaties dient door de initiatiefnemers de uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

Over de herinrichting van de dorpskern kan het volgende worden genoemd.

De totale kosten worden geraamd op ruim 2,4 miljoen euro. De herinrichting is inmiddels in uitvoering.

Overleg en inspraak



8.1

Aanleiding

Met het besluit van 16 december 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan Exloo vrijgegeven voor het vooroverleg en de inspraak. Omdat de geldigheidsduur van het plan toch een flink aantal jaren is, is in de publicatie nadrukkelijk opgeroepen om aan te geven of de inventarisatie overeenkomt met de werkelijkheid en om nieuwe ontwikkelingen en plannen kenbaar te maken. Het plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 7 januari 2009 tot en met 28 januari 2009, terwijl op 15 januari 2009 een inloopbijeenkomst is gehouden.

Er is een groot aantal reacties ingediend. Sommige reacties zijn ingediend buiten de genoemde termijn, maar ook deze reacties kunnen nog wel in behandeling worden genomen. Daarnaast zijn er nog weer nieuwe ontwikkelingen geweest die nog in het plan kunnen worden meegenomen.

In het navolgende worden de reacties stuk voor stuk samengevat met daarbij het advies van de gemeente om het voorontwerpbestemmingsplan al dan niet aan te passen. Ten slotte wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

Het huidige bestemmingsplan dateert van 1994 en is globaal van opzet. Daar is destijds voor gekozen in verband met een dereguleringsoperatie en daardoor is het meer een 'bestuurlijk' plan geworden waarbij het juridische aspect ondergeschoven is geraakt. Dat heeft zijn nadelen ingeval sprake is van een juridische toetsing. Deze opzet is in de huidige tijd niet meer haalbaar. Bij de opzet van het nieuwe plan wordt aangesloten bij de systematiek die ook voor de andere actualiseringsplannen is gekozen. Moeilijkheid hierbij is echter dat meer regels ook bijna altijd minder mogelijkheden betekenen en dat daardoor kans bestaat op planschadeclaims. Het voorkomen daarvan is een belangrijk onderdeel geweest bij de opzet van dit plan.

8.2

Overleg

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schriftelijk over het bestemmingsplan geadviseerd. Belangrijkste punten voor de provincie zijn hier de aspecten 'kernontwikkeling' en

cultuurhistorie en archeologie. Wat betreft de kernontwikkeling wordt met het aantal te bouwen woningen van 42 (15 op de voormalige gemeentewerf en 27 aan de Fabrieksstraat) precies aangesloten op het woonplan. Wat het aspect cultuurhistorie betreft, kent het plan een uitstekende beschrijving waarmee de bebouwing en de open ruimte goed zijn beschreven. Eenzelfde soort beschrijving zou ook moeten worden opgenomen voor het aspect archeologie, zo wordt in overweging gegeven.

Reactie

De suggestie van de provincie is overgenomen.

8.3

Inspraak

Inspreker nummer 1

Opmerking

Het gaat hier om een akkerbouwbedrijf dat twee verzoeken heeft ingediend. Het ene verzoek heeft betrekking op het vergroten van het bouwblok en het andere verzoek op de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Reactie

De bedrijfsgebouwen liggen in de huidige situatie in zowel het bestemmingsplan Exloo als in het plan buitengebied Odoorn. Dat komt, omdat in 2002 middels toepassing van artikel 19 WRO medewerking is verleend aan de bouw van een aardappelopslag. In het voorontwerpbestemmingsplan is de begrenzing van het bestemmingsplan en het bouwblok aan de nieuwe situatie aangepast.

Uitgangspunt is dat bestaande bedrijven, daar waar mogelijk, perspectief wordt geboden door uitbreidingsruimte. Hier gaat het om een bedrijf van bijna 200 ha dat wordt gerund door jonge ondernemers. Verwacht moet worden dat de groei doorzet en dat er over enige tijd behoefte is aan meer bedrijfsruimte. De oplossing is om de begrenzing van het bestemmingsplan nog enigszins aan te passen en aansluitend op de begrenzing op de aanliggende gronden met een hoek van 90° af te ronden. Het bouwblok is dan over de gehele lengte over de volle breedte uitgebreid met 20 m.

Met betrekking tot het verzoek voor medewerking aan de tweede bedrijfswoning wordt het volgende opgemerkt. De voorschriften van het geldende bestemmingsplan staan de bouw van een tweede bedrijfswoning niet toe. In later vastgestelde bestemmingsplannen is een mogelijkheid om hieraan medewerking te verlenen wel opgenomen, mits de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond. Voor een akkerbouwbedrijf is het in het algemeen moeilijk aan te tonen dat de noodzaak bestaat dat twee woningen bij het bedrijf aanwezig moeten zijn. De bedrijfsgrootte is in deze niet relevant, omdat nagenoeg al het werk elders wordt verricht. Tot nu toe is één keer eerder medewerking verleend aan een tweede bedrijfswoning bij een akkerbouwbedrijf. Daarbij is toen aansluiting gezocht bij het toezicht dat wordt uitgeoefend op de aardap-

pelopslag en de kans dat daarmee iets mis gaat en eveneens is de waarde van de aardappelen meegenomen.

Ten behoeve van dit verzoek heeft DLV-plant (een adviesbureau van DLV) een advies uitgebracht. De conclusie daaruit is dat wordt voldaan aan de toetsingscriteria voor een tweede bedrijfswoning. Uitgangspunt is dat deze op een afstand van maximaal 50 m van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd. Een hierbij aansluitende en eveneens logische situering is voor de bestaande schuur, naast huisnummer 13.

Conclusie

Zowel aan het verzoek om een groter bouwblok als aan het verzoek om een tweede bedrijfswoning is tegemoetgekomen.

Inspreker nummer 2

Opmerking

Gevraagd wordt om verruiming van het maximum aantal te bouwen woningen met drie stuks en meer indien de markt dat noodzakelijk maakt.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 27 woningen aan de Gloep (en omgeving), na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het maximum aantal te bouwen woningen voor Exloo is vastgelegd in het woonplan en het totale aantal van 42 is 'weggezet' in dit plan en in het plan dat voor de locatie van voormalige gemeentewerf wordt voorbereid. De Brandsgroep heeft gronden gekocht van de gemeente en daarbij is ook de invulling van het gebied betrokken en is een inrichtingsschets gemaakt. Deze is enerzijds de basis voor verkoop van de gronden en anderzijds gebruikt als toezegging voor medewerking aan een wijziging van het bestemmingsplan en als zodanig ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Van belang is eveneens dat de 'achtertuin' van De Koffer in de planontwikkeling is meegenomen door aldaar een waterberging op te nemen. De eigenaar van deze grond heeft echter te kennen gegeven de achtertuin beslist niet te willen verkopen en is het niet eens met de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid voor zijn grond.

Conclusie

Voor de waterberging binnen het plangebied dient een andere oplossing te worden gevonden. De ruimte die beschikbaar is voor woningen zal kleiner worden. Het huidige inrichtingsplan voor de Brandsgroep blijft het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

Voor uitbreiding van het genoemde aantal woningen van 27, zoals inspreker vraagt, is dan ook geen aanleiding. Aan het verzoek is derhalve niet tegemoetgekomen.

Inspreker nummer 3

Opmerking

Inspreker verzoekt zijn achtertuin buiten het gebied te laten waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

Reactie

Zie hiervoor onder inspreker nummer 2. Inspreker heeft duidelijk te kennen gegeven zijn achtertuin niet te willen verkopen en van de geplande waterberging kan dan ook op deze plaats geen sprake zijn.

Conclusie

De achtertuin van De Koffer is buiten het plan van wijziging gelaten.

Inspreker nummer 4

Opmerking

Geattendeerd wordt op een foute redactie in de voorschriften onder 5.4.

Reactie

Daar wordt verwezen naar de mogelijkheid om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voorzover op de verbeelding aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid woningbouw', terwijl op de verbeelding zelf staat 'wijzigingsgebied I'.

Conclusie

De regels zijn aangepast.

Inspreker nummer 5

Opmerking

Woonservice Drenthe is bezig met de ontwikkeling van een bouwplan voor maximaal 15 woningen op het terrein van de voormalige gemeentewerf. De voorschriften voorzien, evenals het huidige bestemmingsplan, in de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Gevraagd wordt om ook maximaal vier woningen aaneen te kunnen bouwen.

Reactie

Het maximum aantal van 15 blijft gehandhaafd. Uit stedenbouwkundige overwegingen is de bouw van één rijtje van vier woningen aanvaardbaar.

Conclusie

In de regels is opgenomen dat maximaal vier woningen aaneen kunnen worden gebouwd.

Inspreker nummer 6

Opmerking

In verband met de herinrichting van de parkeerplaats naast en achter het gemeentehuis moet de scouting op zoek naar een nieuwe plaats voor het clubgebouw. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor een nieuw gebouw op een perceel gelegen aan de Polweg.

Reactie

De Scouting heeft samen met de gemeente gezocht naar een nieuwe locatie in Exloo en in de omgeving van Exloo. Er is een locatieonderzoek verricht met randvoorwaarden en voors en tegens. Dit locatieonderzoek is toegezonden aan de gemeenteraad. Uiteindelijk is voor geen enkele plaats uit het onderzoek gekozen, maar voor een plek direct in de omgeving van het 't Rond Bargie (een grafheuvel gelegen ten zuidoosten van Exloo). Een inwoner van Exloo, eigenaar van het perceel, is bereid dit perceel gedurende een periode van 10 jaar ter beschikking te stellen van de Scouting.

Ervan uitgaande dat er een maatschappelijk belang is bij herhuisvesting van de scouting en dat in het dorp en omgeving bijna geen geschikte locaties voorhanden zijn, is de voorgenoemde locatie de 'minst slechte keus'.

Er alvast van uitgaande dat medewerking kan worden verleend aan bouw op deze locatie bereidt de scouting een aanvraag om een bouwvergunning voor. In overweging is gegeven te kiezen voor een gebouw zonder fundering zodat de archeologische waarden, zo die aanwezig zijn, niet worden aangetast.

In het voorontwerpbestemmingsplan behoort het betreffende perceel tot de bestemming Gemengd. Dat is een bestemming met een lage beschermingsgraad en een bestemming die veel functies toestaat, waaronder ook die van scouting. Voor het perceel is echter in het voorontwerpbestemmingsplan geen bebouwing toegestaan.

Conclusie

Gezien de voorgeschiedenis en de noodzaak voor een nieuwe locatie is besloten hieraan medewerking te verlenen door het opnemen van een klein bouwblokje op de verbeelding tot een maximum bebouwde oppervlakte van 90 m².

Inspreker nummer 7

Opmerking

Inspreker wil de bijgebouwenregeling zodanig verruimd hebben dat meer dan 60 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Reactie

Het perceel van de betreffende inspreker behoort tot de bestemming Gemengd. Alle vormen van gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De omvang van het bouwvlak bepaalt de mogelijkheid aan bebouwing.

Conclusie

Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte aan bebouwing.

Inspreker nummer 8

Opmerking

Inspreker vraagt om een iets groter bouwblok op zijn perceel.

Reactie

Het bouwblok is strak getekend om de bestaande bebouwing. Daarbij is geen rekening gehouden met een berging voor landbouwwerktuigen, die nu dus buiten het bouwblok staat. Dat is ongewenst. Het bouwblok kan zonder bezwaar enigszins worden aangepast.

Conclusie

Het bouwblok is aangepast overeenkomstig de overgelegde tekening.

Inspreker nummer 9

Opmerking

Inspreker attendeert op het verschil in de bijgebouwenregeling in de bestemmingen Wonen en Gemengd. Hier zou sprake moeten zijn van een eensluidende regeling.

Reactie

In de bestemming Gemengd zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten zonder meer toegestaan. Het bouwvlak bepaalt de maximale bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De regels zijn niet aangepast.

Inspreker nummer 10

Opmerking

Gevraagd wordt om aanpassing van de achtergevelrooilijn overeenkomstig de perceelsgrens.

Reactie

In het geldende (oude) plan voor Exloo komen op de plankaart geen rooilijnen voor en zijn de bebouwingsgrenzen in de voorschriften vastgelegd. Dit systeem past niet in de nieuwe opzet zoals die in de aanleiding is geschetst. Vandaar dat nu is gekozen voor rooilijnen. In alle bestemmingen is een voorgevelrooilijn vastgelegd en voor de meer open bebouwing is ook een achtergevelrooilijn opgenomen.

Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan is de achtergevelrooilijn willekeurig getekend. Ook is geen rekening gehouden met bijgebouwen achter deze rij woningen. Er is echter niets op tegen de rooilijn gelijk op te laten lopen met de perceelsgrens.

Conclusie

De achtergevelrooilijn is aangepast overeenkomstig het verzoek.

Inspreker nummer 11

Opmerking

Inspreker heeft eenzelfde verzoek als inspreker nummer 10.

Conclusie

De achtergevelrooilijn is aangepast overeenkomstig het verzoek.

Inspreker nummer 12

Opmerking

Inspreker heeft eenzelfde verzoek als inspreker nummer 10.

Conclusie

De achtergevelrooilijn is aangepast overeenkomstig het verzoek.

Inspreker nummer 13

Opmerking

Inspreker heeft eenzelfde verzoek als inspreker nummer 10. Hier gaat het echter ook om aanpassing van de zijgevelrooilijn en inspreker attendeert tevens op het gebruik van verschillende adressen op kaarten.

Reactie

Het gaat hier om een woning met een bedrijfsruimte ten behoeve van een assurantiebedrijf. De bedrijfsruimte hoort bij de woning Hoofdstraat 1.

Conclusie

De rooilijn is aangepast overeenkomstig het verzoek.

Inspreker nummer 14

Opmerking

Inspreker vraagt om handhaving van de agrarische bestemming op beide percelen.

Reactie

In de inleiding is al aangeven dat het geldende bestemmingsplan voor Exloo een globaal karakter heeft en dat dit is uitgewerkt in gebiedsbestemmingen. De percelen van de inspreker behoren in dat plan tot de bestemming Dorpsgebied, terwijl op de bij het plan behorende functiekaart op de adressen de aanduiding 'A' (agrarisch) is geplaatst.

Concreet betekent dit dat de bestemming Dorpsgebied is en de aanduiding 'agrarisch'. In het spraakgebruik wordt al gauw gezegd dat het gaat om een agrarische bestemming, maar dat is niet juist.

In het nieuwe bestemmingsplan is, zoals gezegd, voortgeborduurd op de opzet van het oude plan, maar is de systematiek aangepast aan de nieuwe uitgangspunten en benamingen. De percelen van inspreker hebben nu de bestemming Gemengd, met de aanduiding 'bedrijf' voor nummer 30, terwijl voor nummer 32 is uitgegaan van een woonbestemming.

Zowel de nummers 30 als 32 zijn voorzien van de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf' zodat agrarische bedrijven thans zijn toegestaan.

Conclusie

De verbeelding en regels zijn op deze onderdelen aangepast.

Inspreker nummer 15

Opmerking

Inspreker vraagt of de agrarische bestemming kan terugkomen op zijn perceel. Tevens wordt verzocht om vergroting van het op de kaart getekende bouwblok.

Reactie

Hier kan hetzelfde worden opgemerkt als bij het verzoek van inspreker nummer 14. Inspreker heeft zijn verzoek eveneens mondeling toegelicht. Daarbij is gebleken dat hij ontstemd is over het feit dat bij de vorige bestemmingsplanherziening in 1995 is gekozen voor gebiedsbestemmingen en dat daarbij de specifieke agrarische bestemming is vervallen. Dat ongenoegen is eveneens kenbaar gemaakt aan enkele raadsleden die daarover vragen hebben gesteld aan de portefeuillehouder.

In het huidige voorontwerpbestemmingsplan is, evenals bij het perceel van inspreker nummer 14, sprake van opname in de bestemming Gemengd en van de aanduiding 'b'.

Van de (onjuiste) gedachte dat met de aanduiding 'bedrijf' in de bestemming Gemengd inspreker in een ongunstiger positie is komen te verkeren dan met een specifieke agrarische bestemming voor zijn perceel, is hij evenwel niet te overtuigen. Het tegendeel is echter het geval. Qua gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn er dezelfde mogelijkheden, maar bij een bedrijfsbeëindiging zijn er meer mogelijkheden, omdat in de aanduiding 'bedrijf' ook andere dan agrarische bedrijven zijn toegestaan. Bovendien zijn sommige van de functies in de bestemming Gemengd op alle percelen toegestaan.

Conclusie

Aan de bestemming Gemengd is de aanduiding 'ab' toegevoegd.

Een ander punt is het bouwblok. In het geldende plan is geen sprake van een bouwblok. Toch zijn er wel beperkingen in bouwmogelijkheden. Zo mag de voorgevelrooilijn niet worden overschreden, moet er op minimaal 3 m van de erfgrens worden gebouwd en wat het belangrijkste is voor dit perceel: er mag niet meer dan 50% van het erf worden bebouwd.

In het nieuwe plan is wel sprake van bouwblokken. Dat kan niet anders, gezien de rechtsonzekerheid die het ontbreken van bouwblokken met zich meebrengt. Voor dit perceel is in het voorliggende nieuwe plan rekening gehouden met de bestaande beperkingen. Het (nieuwe) bouwblok biedt nog mogelijkheden voor nieuwbouw.

Die mogelijkheden kunnen echter niet zo ruim zijn als de verzoeker wenst. Hij wil namelijk het gehele perceel tot aan de erfgrens kunnen bebouwen. Gelet op de belangen van omwonenden en op schaduwwerking moet in alle gevallen een bepaalde afstand tot de perceelsgrens worden aangehouden.

Aan de noordkant op het perceel is echter nog wel enige ruimte om in enige mate aan het verzoek tegemoet te komen. Daar kan het bouwblok worden aangepast, maar wel dient de 3 m tot de erfgrens te worden aangehouden.

Aan de zuidkant is die ruimte er niet, omdat de voor de voorgevel van de buren (Hoofdstraat 32) wordt gebouwd. Dat is niet wenselijk. Bovendien gaat het bij de woning van verzoeker om een woning met de aanduiding 'karakteristiek' en daarvoor geldt dat het huidige aanzicht zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd.

Conclusie

Het bouwblok is in noordelijke richting uitgebreid tot 3 m van de erfgrens.

Inspreker nummer 16

Opmerking

Inspreker wil graag een groter agrarisch bouwblok; zulks overeenkomstig de bestaande situatie. Met betrekking tot deze zienswijze is op 8 maart jl. een gesprek geweest met de portefeuillehouder.

Reactie

Zoals eerder is opgemerkt, kent het geldende bestemmingsplan geen bouwblokken. De bouwmogelijkheden worden begrensd in de planvoorschriften. In algemene zin betreft dat de voorschriften in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) waarbij het gaat op het behoud van de geldende waarden en concreet om bebouwing in clustervorming tot een oppervlakte van maximaal 1 ha. Op basis van het geldende bestemmingsplan was het derhalve niet mogelijk om het gehele perceel te bebouwen.

Het niet hanteren van bouwblokken is juridisch niet haalbaar en daarom moet in het nieuwe plan een bouwblok worden opgenomen. Over de grootte daarvan is uiteraard discussie mogelijk.

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is wat betreft het perceel van inspreker gekozen voor maatwerk. Inspreker heeft achterop het perceel een mestbassin aangelegd en het bouwblok, waardoor nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan, is getekend tot aan de grens van het mestbassin.

Vergroting van het bouwblok, waardoor het mestbassin daarin is opgenomen, stuit niet op bezwaren.

Conclusie

Conform het verzoek en overeenkomstig de gemaakte afspraak is het bouwperceel vergroot.

Inspreker nummer 17

Opmerking

De agrarische bouwblokken op de percelen Hoofdstraat 27 en 39 zijn te beperkt. Ook hierover is met de portefeuillehouder gesproken en het verslag van het gesprek is bijgevoegd.

Reactie

Wat betreft het perceel Hoofdstraat 27 is de situatie geheel vergelijkbaar met die van inspreker nummer 16. Ook hier is sprake van een mestbassin buiten het getekende bouwperceel. Voor de overwegingen wordt dan ook naar het vorenstaande verwezen. Het bouwblok kan worden vergroot.

Voor het perceel Hoofdstraat 39 ligt de situatie anders. Vergroting van het bouwblok kan daar niet zonder belangen van omwonenden negatief te beïnvloeden. Eveneens is hier sprake van een doorkijk vanaf de Polweg naar het open landschap, waardoor bij vergroting van de bouwmogelijkheden het belang van de openheid wordt geschaad. Daarop wordt nader ingegaan bij de zienswijze van inspreker nummer 18.

Concreet gaat het erom dat tegen de perceelsgrens aan de noordoostkant een woning van derden staat. Dit is in de huidige situatie geen bedrijfswoning en deze woning zou formeel bij deze actualisatie dat ook een woonbestemming moeten krijgen. Dat betekent dan echter dat het bedrijf van deze inspreker op deze locatie niet kan voldoen aan de milieueisen en derhalve zou moeten worden gesloten. De betreffende woning is dan ook opgenomen als bedrijfswoning in het agrarisch bouwblok. Voor die oplossing is in het verleden, bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1994, gekozen en deze wordt nu bestendigd.

Om de betreffende bewoners niet in een nadeliger positie te brengen, moeten er geen mogelijkheden zijn om de situatie te verslechteren. Vandaar ook een beperkt bouwblok.

Aan de zuidkant van het perceel ligt de kampeerboerderij 't Rondbargie. Om aan de milieueisen te voldoen, is een afstand van 50 m nodig ten opzichte

van deze woning. Daar is met de intekening van het bouwblok op de nieuwe verbeelding rekening mee gehouden.

Conclusie

Het bouwblok voor het perceel Hoofdstraat 27 is vergroot en het bouwblok voor het perceel Hoofdstraat 39 is gehandhaafd.

Inspreker nummer 18

Opmerking

Inspreker wil de ruimte tussen zijn woning aan de Polweg 1 en de Kampeerboerderij 't Rondbargie gebruiken voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Hij verzoekt daarom de bestemming te veranderen, zulks mede met het motief dat de betreffende gronden sinds 1970 geen agrarische functie meer hebben.

Reactie

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan heeft inspreker eenzelfde verzoek ingediend. Destijds is geen medewerking verleend vanwege het karakter van het perceel en de ligging. De bedoeling van het geldende plan is de karakteristieke waarden van het dorp te behouden. Dit is vastgelegd in de planvoorschriften. Dit perceel is zo 'n open ruimte die kenmerkend is voor het dorp. Vanuit het dorp bekeken biedt het perceel, behoudens beplanting, zicht op de esgronden.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het behoud van de open ruimten als uitgangspunt gehandhaafd. De bestemming is dan weliswaar agrarisch gebleven, maar bij de omschrijving is aangegeven dat de gronden eveneens zijn bestemd voor 'de instandhouding van de aanwezige landschappelijke waarde in de vorm van openheid'. Dat moet worden gehandhaafd.

Los van de locatie moet nog een koppeling worden gelegd naar de structuurvisie die in voorbereiding is. Daarin komt te staan dat op open plekken langs invalswegen naar de dorpen op het zand zal worden gekeken naar mogelijke invulling met woningbouw. De Polweg kan evenwel niet worden aangemerkt als een toegangsweg.

Conclusie

Aan het verzoek is niet tegemoetgekomen.

Inspreker nummer 19

Opmerking

Inspreker wil graag dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen om op de plaats van de voormalige boerderij aan de Hoofdstraat 70, zes wooneenheden te bouwen.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is dit perceel opgenomen binnen de bestemming Dorpsgebied, met daarin de aanduiding 'A' van agrarisch. De agrarische functie is echter vervallen en in het voorliggende plan is het perceel opgenomen binnen de bestemming Gemengd. Dat betekent dat in combinatie met de woonfunctie, verschillende andere functies mogelijk zijn.

Wat betreft het verzoek zijn drie aspecten van belang. Dat zijn het woonplan, de ligging ten opzichte van de woningen aan de Boslaan en de situering in het dorp.

Zoals aangegeven, heeft de provincie terecht opgemerkt dat het aantal woningen dat conform het woonplan beschikbaar is, is weggezet in het voorontwerpbestemmingsplan. Behoudens uitzonderingen voor bijvoorbeeld de bouw van een solitaire woning biedt het woonplan geen ruimte. Ook toename van het aantal wooneenheden is uitgesloten.

De ligging van de locatie is op de hoek van de kruising Hoofdstraat/Boslaan. Het beeld bij binnenkomst van de kern Exloo kenmerkt zich door openheid. De bouw van wooneenheden zal dit beeld verstoren en de aanblik een wat meer stads karakter geven. Dat komt ongewenst voor.

Een deel van het perceel ligt achter de tuinen van de woning aan de Boslaan. Bij uitbreiding van de bebouwing aan de Hoofdstraat wordt in wezen in de achtertuinen van deze woningen gebouwd. Ook dat wordt niet wenselijk geacht.

Conclusie

Aan het verzoek is geen medewerking verleend.

Inspreker nummer 20

Opmerking

Inspreker wil in het plan graag de mogelijkheid zien opgenomen dat aan de Meerweg twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

Reactie

In het thans geldende bestemmingsplan voor Exloo behoren de betreffende percelen tot de bestemming Dorpsgebied. Op een bij het plan behorende detailkaart is het gebied aangegeven als een 'open ruimte' en in de voorschriften is vervolgens vastgelegd dat deze open ruimte kenmerkend is voor het dorp en daarom waardevol is.

In het voorontwerpbestemmingsplan is dit uitgangspunt gehandhaafd. Daar is echter gekozen voor de bestemming Groen - Open Ruimte.

Het betreft hier een van de vijf karakteristieke open ruimten binnen het dorp. Deze moeten worden gehandhaafd.

Conclusie

In het plan is geen mogelijkheid opgenomen voor de bouw van twee woningen aan de Meerweg.

Inspreker nummer 21

Opmerking

Inspreker wil op het perceel gelegen tussen de woningen op de nummers 7 en 9 een woning bouwen. Hij heeft daartoe eerder een verzoek ingediend, waarover ook correspondentie is geweest. Daarnaast wordt in de (mondelijke) zienswijze verwezen.

Reactie

Inspreker heeft ergens in 2008 informatie gevraagd en gekregen over het bestemmingsplan Exloo en daarbij is ten onrechte de indruk ontstaan dat op het perceel tussen de percelen 7 en 9 aan het Zuideinde een woning kan worden gebouwd. Het perceel heeft weliswaar de bestemming Dorpsgebied, waarvan een van de doeleinden 'wonen' is, maar in de Beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd dat het aantal bestaande woningen niet mag worden uitgebreid, behoudens op aangegeven wijzigingslocaties.

Op basis van de informatie heeft inspreker de betreffende kavel wel gekocht als bouwkaavel.

Vervolgens zijn gesprekken gevoerd om te komen tot een oplossing, met als voornaamste uitgangspunt welke argumenten er tegen de bouw van een woning op deze locatie zouden kunnen bestaan. Die zijn er nagenoeg niet, maar daarop wordt hierna ingegaan.

In het voorontwerpbestemmingsplan is evenwel de bouwmogelijkheid niet opgenomen, omdat het gaat om een actualiseringplan zonder (belangrijke) nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Vandaar dat de enige optie voor de inspreker was om een zienswijze kenbaar te maken. De afweging om al dan niet een bouwmogelijkheid op te nemen moet nu worden gemaakt.

Locatie

Zoals al is aangegeven, valt de locatie binnen de bestemming Dorpsgebied van het geldende plan. De locatie heeft geen aanduiding als 'open ruimte'. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan geldt de bestemming Agrarisch met waarden, en die bestemming is ook gekozen voor de andere open plekken aan het Zuideinde. Bij nadere beschouwing van deze locatie blijkt echter het volgende. Het perceel, met een breedte van 22 m, ligt als het ware ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Het betreft een tot nu toe onbebouwde ruimte die verder geen belangrijke waarde heeft. Doorzicht naar de es bijvoorbeeld, is niet mogelijk. Verder kenmerkt dit deel van het Zuideinde zich door recente nieuwbouw. Veel van de oude woningen zijn gesloopt en geheel vervangen.

Verder is in de structuurvisie, die nagenoeg in ontwerp gereed is, de mogelijkheid opgenomen om te onderzoeken welke open plekken langs de belangrijkste invalswegen naar de zanddorpen voor woningbouw in aanmerking zouden kunnen komen. Voorgesteld wordt deze locatie voor woningbouw in aanmerking te laten komen.

Procedure

De planvorming is inmiddels zover gevorderd dat de inspreker een bouwplan heeft overgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop afgestemd.

Gewoonlijk wordt bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een woning, onderzoek gevraagd naar flora, fauna en archeologie. Gelet echter op het voorgaande gebruik voor paardensportdoeleinden is de bodemopbouw niet meer in de oorspronkelijke staat en komen geen zeldzame planten en dieren voor. Wat echter nog wel speelt, is het planschaderisico.

Dat dient nog te worden afgedekt middels een overeenkomst. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd moet deze overeenkomst worden getekend.

Conclusie

Gelet op de voorgeschiedenis is de bouw van de woning tussen Zuideinde 7 en 9 opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan, zodat bij recht de woning kan worden gebouwd.

Inspreker nummer 22

Opmerking

Inspreker wil de mogelijkheid in het plan opgenomen zien dat het huidige kantoorpand te zijner tijd kan worden veranderd in de bestemming wonen en dat de bouw van drie appartementen mogelijk wordt.

Reactie

In het geldende plan heeft het perceel de bestemming Dorpsgebied, met als nadere aanduiding 'dorpcentrum'. In het voorliggende plan is gekozen voor een vergelijkbare bestemming, namelijk Gemengd. Ingevolge de nieuwe regels is de bestemming Wonen uitsluitend toegestaan conform de bestaande situatie. Omzetting, middels een wijzigingsprocedure, van wonen naar bedrijfsdoeleinden is in de regels opgenomen. Andersom evenwel niet. Zulks omdat dit tot nu toe in de praktijk niet voorkomt.

Verandering van een bedrijfsfunctie in die van wonen is niet bezwaarlijk en kan eveneens middels een wijzigingsprocedure worden opgenomen. Voorwaarde daarbij is wel dat sprake moet zijn van een bedrijfswoning behorende bij een bedrijf in wonen, anders zou dit tot toename van het aantal woningen leiden.

Conclusie

In de regels is opgenomen dat middels een wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbestemmingen met bijbehorende bedrijfswoningen binnen de bestemming Gemengd kunnen worden veranderd ten behoeve van een functie.

Inspreker nummer 23

Opmerking

Inspreker is sinds 15 maart 2009 eigenaar van het perceel Polweg 3A. Hij wil de bestaande activiteit (bed and breakfast) voortzetten, in combinatie met de woonfunctie, een groter bouwblok en een mogelijkheid voor het gelegenheid bieden voor het plaatsen van campers door derden.

Reactie

Voor het realiseren van een bed en breakfastaccommodatie door de vorige eigenaar is destijds een wijzigingsprocedure toegepast. Omdat ten tijde van de planvorming de voortzetting hiervan ongewis was, is die mogelijkheid niet in het nieuwe plan opgenomen. De mogelijkheid voor een bed and breakfastaccommodatie is thans in de algemene ontheffingsregels in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het eigendom van het perceel en de woning is thans gesplitst, waarbij voor beide delen op de van de weg gekeerde zijde mogelijkheden zijn voor uitbreiding. Het betreft hier echter een woning die als karakteristiek is aangemerkt en dat betekent dat de hoofdvorm moet worden gehandhaafd. Eventuele bijgebouwen kunnen binnen het bouwblok worden opgericht.

Het bouwblok is nog aanzienlijk van omvang. Voor verdere uitbreiding is geen aanleiding.

Het plaatsen van campers door derden zou alleen kunnen door het betreffende perceelsgedeelte bijvoorbeeld de bestemming Recreatie - Kampeerterrein te geven. Uitgangspunt van beleid is evenwel dat op het zandgedeelte van de gemeente geen ruimte wordt geboden voor nieuwe kampeerterreinen. Ingezet is op versterking van de bestaande terreinen.

Conclusie

Aan het verzoek is niet tegemoetgekomen.

Nieuwe ontwikkelingen buiten de zienswijzen

Bebinghehoes

De meest recente ontwikkeling is verkoop van het Bebinghehoes, waarbij het naast de functie die kan vallen onder het begrip 'publieksgerichte dienstverlening' (welke bij recht mogelijk is) een winkel zal worden. In verband daarmee moet op de plankaart de bestemming Detailhandel worden opgenomen middels de aanduiding met een 'd'.

Herinrichtingsplan Exloo

In verband met de herinrichting van de Schoolstraat krijgt deze meer het karakter van een 'verblijfsgebied'. De bestemming moet daarmee in overeenstemming worden gebracht. De specifieke aanduiding 'verkeer' kan vervallen en het gebied wordt opgenomen binnen de bestemming Gemengd.

De parkeerplaats naast het gemeentehuis wordt anders ingericht en gebouwtjes worden verplaatst. Het gebouwtje ten behoeve van de Scouting wordt gesloopt en het fietsenhok wordt verplaatst. De bouwblokken moeten worden aangepast.

Voormalige gemeentewerf aan de Badhuisweg

De herinrichting van deze locatie is gekoppeld aan een uitwerkingsplan. In het gebied waarop dit betrekking heeft, is ook de woning Badhuisweg opgenomen. Deze wordt evenwel verkocht en kan daarom buiten het uitwerkingsgebied blijven. De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij het straatbeeld.

Op deze locatie komt ook de aanduiding 'groen' voor. Deze is echter 2 m breder dan op de verbeelding is aangegeven. Dit moet worden hersteld.

Hoofdstraat 32

Hoofdstraat 32 is een agrarisch bedrijf, maar mist de aanduiding 'bedrijf'.

Grootakkersweg 15

De percelen achter de woningen aan de Grootakkersweg hebben per abuis de bestemming Sport gekregen. Deze percelen moeten worden toegevoegd aan de bestemming Woongebied.

Zuideinde 16

Hier loopt het bouwblok dwars door de woning. De grens moet iets opschuiven.

Buinerweg 15

Dit is een bestaande woning, maar deze is niet positief bestemd. De woning moet alsnog de bestemming Wonen krijgen.

Regels

Deze moeten worden afgestemd op het nieuwe handboek. Ook de in de regels opgenomen bouwhoogtes moeten worden afgestemd op de bestaande situatie.

Kaartbeeld

Enkele bedrijfsaanduidingen zijn door het ontbreken van 'karteltjes' niet goed op de kaart aangegeven.

Aanvulling

Uitbreiding bouwblok aan de achterzijde 3 m uit de perceelsgrens van schoenhandel Schutrups.

B i j l a g e n

2.

Lijst met horecabedrijven

CATEGORIE I:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie en crêperie;

mogelijke effecten, parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.

mogelijke effecten parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

mogelijke effecten, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

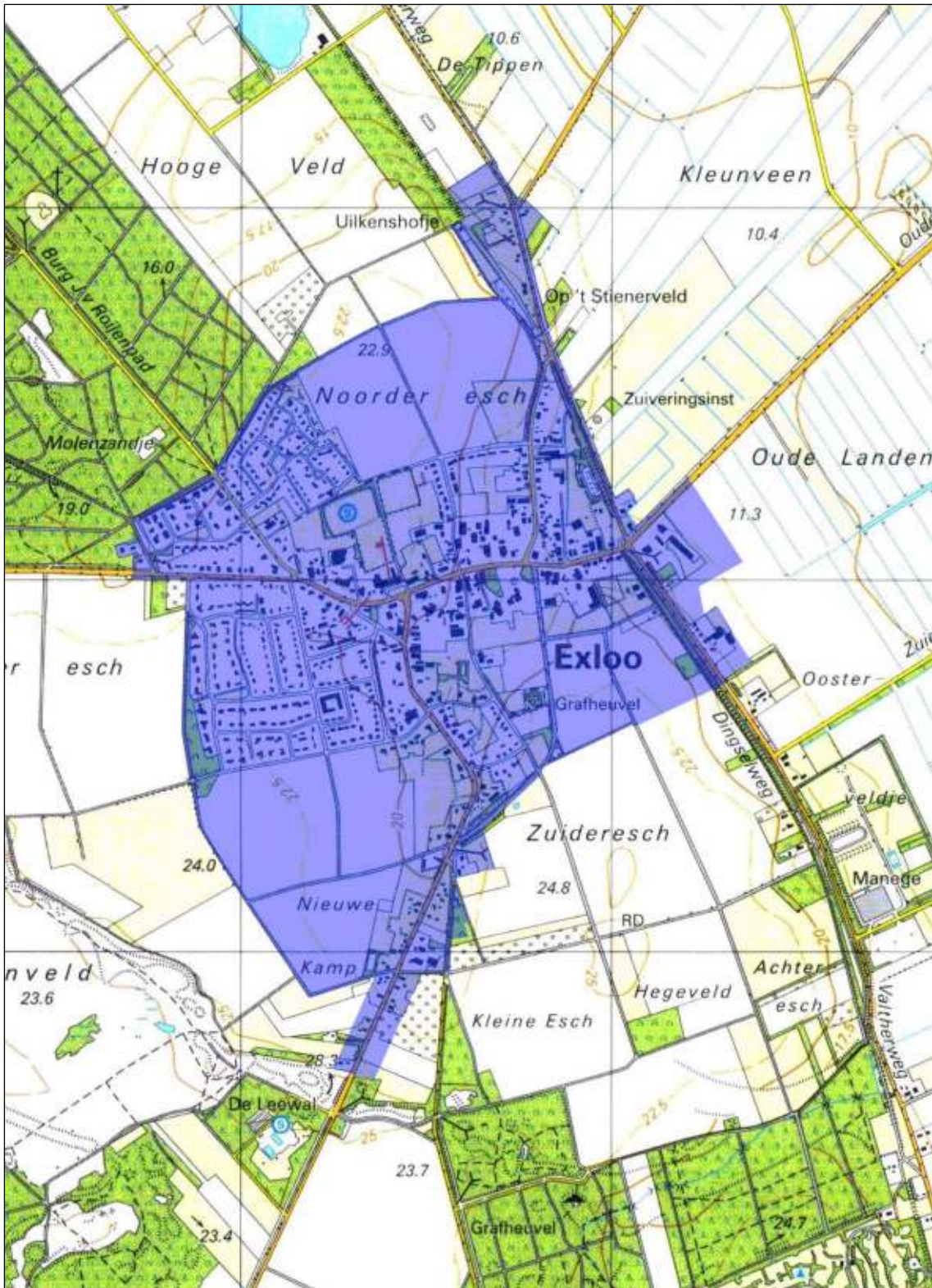
mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

mogelijke effecten met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m²;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.



Topografische kaart met locatie

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema

gemeente:	Borger-Odoorn	datum/tijd:	9-09-08 16:28
bestemmingsplan:	Exloo	bestandsnaam:	BoExHo1.xls
situatie:	Hoofdstraat Boslaan-Schoolstraat		
jaar basisgegevens:	model 2020	prognosejaar:	2020

waameempunten		48 dB contour			48 dB contour			
rijlijnummer		1			1			
intensiteit basisjaar		2990			2990		mvt	
groeipcentage		0,0			0,0		%	
etmaal int.(prognose) Qetm		2990			2990		mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		7,0	2,5	0,8	7,0	2,5	0,8	%
gemiddelde	Qlv	193,2	69,0	20,7	193,2	69,0	20,7	mvt/u
uur -	Qmv	11,3	4,0	1,2	11,3	4,0	1,2	mvt/u
intensiteit	Qzv	3,3	1,2	0,4	3,3	1,2	0,4	mvt/u
	Qmr	1,5	0,5	0,2	1,5	0,5	0,2	mvt/u
	Qtot	209,3	74,8	22,4	209,3	74,8	22,4	mvt/u
snellheid	Vlv	50			50			km/u
	Vmv	40			40			km/u
	Vzv	40			40			km/u
	Vmr	50			50			km/u
waameemhoogte	Hw	4,5			4,5			m
wegdekhoogte	Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding		elementenverharding			elementenverharding			-
afstand obstakel		0,0			0,0			m
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m
bodemfactor	b	0,78			0,59			-
afstand (schuin)	r	52,5			26,1			m
afstand (hor.)	d	52,4			25,8			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	73,6	69,2	63,9	73,6	69,2	63,9	dB
	Emv	67,1	62,6	57,4	67,1	62,6	57,4	dB
	Ezv	64,9	60,4	55,2	64,9	60,4	55,2	dB
	Emr	48,9	44,5	39,2	48,9	44,5	39,2	dB
	Etotaal	75,0	70,5	65,3	75,0	70,5	65,3	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
	Cobstakel	0,0			0,0			dB
	Creflectie	0,0			0,0			dB
	Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping	Dafstand	17,2			14,2			dB
	Dlucht	0,4			0,2			dB
	Dbodem	3,4			2,2			dB
	Dmeteo	1,2			0,6			dB
	Dtotaal	22,1			17,2			dB
zichthoekcorrectie		N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		52,8	48,4	43,1	57,8	53,3	48,1	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,8	53,4	53,1	57,8	58,3	58,1	dB
Lden		53,0			58,0			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema

gemeente:	Borger-Odoorn	datum/tijd:	9-09-08 16:28
bestemmingsplan:	Exloo	bestandsnaam:	BoExHo2.xls
situatie:	Hoofdstraat Boslaan-Schoolstraat		
jaar basisgegevens:	model 2020	prognosejaar:	2020

waameempunten		48 dB contour			48 dB contour			
rijlijnummer		1			1			
intensiteit basisjaar		1913			1913			mvt
groeipercentage		0,0			0,0			%
etmaal int.(prognose) Qetm		1913			1913			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		7,0	2,5	0,8	7,0	2,5	0,8	%
gemiddelde		123,6	44,1	13,2	123,6	44,1	13,2	mvt/u
uur - intensiteit	Qlv	7,2	2,6	0,8	7,2	2,6	0,8	mvt/u
	Qmv	2,1	0,8	0,2	2,1	0,8	0,2	mvt/u
	Qzv	0,9	0,3	0,1	0,9	0,3	0,1	mvt/u
	Qmr	133,9	47,8	14,3	133,9	47,8	14,3	mvt/u
	Qtot							
snelheid	Vlv	50			50			km/u
	Vmv	40			40			km/u
	Vzv	40			40			km/u
	Vmr	50			50			km/u
waameemhoogte	Hw	4,5			4,5			m
wegdekhogte	Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding		elementenverharding			elementenverharding			-
afstand obstakel		0,0			0,0			m
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m
bodemfactor	b	0,72			0,47			-
afstand (schuin)	r	40,2			19,6			m
afstand (hor.)	d	40,0			19,2			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	71,7	67,2	62,0	71,7	67,2	62,0	dB
	Emv	65,2	60,7	55,5	65,2	60,7	55,5	dB
	Ezv	62,9	58,5	53,2	62,9	58,5	53,2	dB
	Emr	47,0	42,5	37,3	47,0	42,5	37,3	dB
	Etotaal	73,0	68,6	63,3	73,0	68,6	63,3	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
	Cobstakel	0,0			0,0			dB
	Creflectie	0,0			0,0			dB
	Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping	Dafstand	16,0			12,9			dB
	Dlucht	0,3			0,1			dB
	Dbodem	3,0			1,6			dB
	Dmeteo	0,9			0,5			dB
	Dtotaal	20,2			15,2			dB
zichthoekcorrectie		N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		52,8	48,3	43,1	57,9	53,4	48,2	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,8	53,3	53,1	57,9	58,4	58,2	dB
Lden		53,0			58,0			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema

gemeente:	Borger-Odoorn	datum/tijd:	10-09-08 14:32
bestemmingsplan:	Exloo	bestandsnaam:	BoExBu1.xls
situatie:	Buinerstraat Fabrieksstraat-Hoofdstraat		
jaar basisgegevens:	model 2020	prognosejaar:	2020

waameempunten		48 dB contour			53 dB contour			
rijlijnummer		1			1			
intensiteit basisjaar		5069			5069			mvt
groeipercantage		0,0			0,0			%
etmaal int.(prognose) Qetm		5069			5069			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		7,0	2,5	0,8	7,0	2,5	0,8	%
gemiddelde	Qlv	327,5	117,0	35,1	327,5	117,0	35,1	mvt/u
uur -	Qmv	19,2	6,8	2,1	19,2	6,8	2,1	mvt/u
intensiteit	Qzv	5,7	2,0	0,6	5,7	2,0	0,6	mvt/u
	Qmr	2,5	0,9	0,3	2,5	0,9	0,3	mvt/u
	Qtot	354,8	126,7	38,0	354,8	126,7	38,0	mvt/u
snelheid	Vlv	80			80			km/u
	Vmv	70			70			km/u
	Vzv	70			70			km/u
	Vmr	80			80			km/u
waameemhoogte	Hw	4,5			4,5			m
wegdekhoogte	Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel		0,0			0,0			m
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m
bodemfactor	b	0,94			0,87			-
afstand (schuin)	r	98,1			46,2			m
afstand (hor.)	d	98,0			46,0			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	75,5	71,0	65,8	75,5	71,0	65,8	dB
	Emv	67,6	63,1	57,9	67,6	63,1	57,9	dB
	Ezv	65,1	60,6	55,4	65,1	60,6	55,4	dB
	Emr	55,1	50,6	45,4	55,1	50,6	45,4	dB
	Etotaal	76,5	72,1	66,8	76,5	72,1	66,8	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
	Cobstakel	0,0			0,0			dB
	Creflectie	0,0			0,0			dB
	Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping	Dafstand	19,9			16,6			dB
	Dlucht	0,6			0,3			dB
	Dbodem	4,3			3,7			dB
	Dmeteo	1,8			1,0			dB
	Dtotaal	26,7			21,7			dB
zichthoekcorrectie		N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		49,8	45,3	40,1	54,8	50,3	45,1	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		49,8	50,3	50,1	54,8	55,3	55,1	dB
Lden		50,0			55,0			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2			2			dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema

gemeente:	Borger-Odoorn	datum/tijd:	10-09-08 14:37
bestemmingsplan:	Exloo	bestandsnaam:	BoExBu2.xls
situatie:	Buinerstraat Fabrieksstraat-Hoofdstraat		
jaar basisgegevens:	model 2020	prognosejaar:	2020

waameempunten rijlijnummer intensiteit basisjaar groeipercentage etmaal int.(prognose) Qetm	nabij gelegen woningen 1 5069 0,0 5069								
periode uurintensiteit gemiddelde uur - intensiteit	Dag 7,0 Qlv 327,5 Qmv 19,2 Qzv 5,7 Qmr 2,5 Qtot 354,8	Avond 2,5 117,0 6,8 2,0 0,9 126,7	Nacht 0,8 35,1 2,1 0,6 0,3 38,0						mvt % mvt % mvt/u mvt/u mvt/u mvt/u mvt/u
snelheid waameemhoogte wegdekhogte objectfractie wegdekverharding afstand obstakel afstand-kruising bodemfactor afstand (schuin) afstand (hor.)	Vlv 80 Vmv 70 Vzv 70 Vmr 80 Hw 4,5 Hweg 0,0 fobj 0,0 DAB/referentie weg dek 0,0 a 0,0 b 0,80 r 29,2 d 29,0								km/u km/u km/u km/u m m - - m m - m m
periode emissie	Dag Elv 75,5 Emv 67,6 Ezv 65,1 Emr 55,1 Etotaal 76,5	Avond 71,0 63,1 60,6 50,6 72,1	Nacht 65,8 57,9 55,4 45,4 66,8						dB dB dB dB dB
correctie demping zichthoekcorrectie	Ckruispunt (vri) 0,0 Cobstakel 0,0 Creflectie 0,0 Ctotaal 0,0 Dafstand 14,7 Dlucht 0,2 Dbodem 3,1 Dmeteo 0,7 Dtotaal 18,7 N								dB dB dB dB dB dB dB dB dB dB
periode dag/avond/nachtwaarde dag/avond/nachtcorrectie dag/avond/nachtwaarde na correctie	Dag 57,9 0 57,9	Avond 53,4 5 58,4	Nacht 48,2 10 58,2						dB dB dB
Lden aftrek artikel 110g WGH 2006 Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	58,1 2 56								dB dB dB

Motivatie verzoek hogere grenswaarde bestemmingsplan Exloo ten behoeve van de wijziging van de bestemmingen "gemengd" in een woonbestemming

Aanvrager:
Adres:
Postcode:
Plaats:
Contactpersoon:
Telefoonnummer:

1 Geluidsbeleid gemeente Borger-Odoorn

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Burgemeester en wethouders zijn nu in de meeste gevallen het bevoegde gezag geworden voor het vaststellen van hogere waarden voor industrie-, rail- en wegverkeerslawaai. Tot 1 januari 2007 was dat in de meeste gevallen de provincie.

De criteria voor het verlenen van een hogere waarde zijn uit de uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder geschrappt. Dit vereist van de gemeente een grotere motivatieplicht bij het vaststellen van een hogere grenswaarde. Deze motivatie kan grotendeels achterwege blijven als kan worden verwezen naar vastgesteld beleid. De gemeente Borger-Odoorn beschikt nog niet over een dergelijk vastgesteld beleid. Dit houdt in dat een hogere waarde-procedure vergezeld dient te gaan van een uitgebreide motivatie.

In deze beleidsnotitie zijn de voorwaarden en criteria opgesteld waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld.

2 Grenswaarden

De geluidbelasting voor wegverkeer wordt in de nieuwe wet in Lden (in dB) weergegeven. De normstelling is vastgesteld op 48 dB. Het college kan gemotiveerd een hogere waarde verlenen dan 48 dB tot een waarde van 58 dB en in bijzondere gevallen tot 63 dB in stedelijke gebieden.

3 Hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaai

3.1 Algemeen

Het betreft hier een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het wegverkeer in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder (nieuwe woningbouw en/of nieuwe weg). Dit verzoek hangt samen met een procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemmingen 'gemengd' in een woonbestemming. Daarmee wordt het mogelijk 27 woningen te realiseren aan De Gloep Het betreft hier een binnenstedelijk gebied in de zin van de Wet geluidhinder.

De locatie waarbinnen de nieuwe ontwikkeling is gepland, maakt deel uit van het bestemmingsplan Exloo, vastgesteld op 9 maart 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 augustus 1995.

Deze locatie heeft hierin de bestemming 'dorpsgebied'. Deze bestemming staat op de betreffende gronden geen woningen toe. Geconcludeerd mag worden dat de voorgenomen ontwikkelingen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Verzochte hogere waarden

In het bestemmingsplan zijn berekeningen opgenomen van de gevelbelasting van de te realiseren woningen aan De Gloep. Berekend is dat de geluidsbelasting deze woningen van een deel van deze locatie tussen de 49 dB en 56 dB ligt. Het betreft hier de geluidsbelasting zonder dat aanvullende maatregelen zijn getroffen. 56 dB is de hogere waarde die bij burgemeester en wethouders wordt aangevraagd.

3.3 Motivering verzoek

In eerste instantie is gezocht naar maatregelen om een hogere waarde procedure te voorkomen. Daarbij is gedacht aan de volgende maatregelen.

- Vergroting afstand bron-waarneempunt
Het vergroten van de afstand tussen weg en gevel is fysiek gezien niet mogelijk.
- Verkeersmaatregelen
Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting aan de bron door het verleggen van verkeersstromen behoort niet tot de mogelijkheden. De betreffende weg maakt deel uit van de verkeershoofdstructuur van Exloo en vormt de verbinding tussen Exloo en Buinen.
Gelet op het feit dat het hier om relatief kort wegvak gaat, is het niet reëel om op het betreffende wegvak zogenaamd stil asfalt toe te passen.
- Maatregelen in het overdrachtsgebied
Voor het oprichten van schermen en/of wallen is geen ruimte vanwege de aanwezigheid van het woonwagencentrum. Daarnaast is het oprichten daarvan voor incidentele woningen om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet gewenst en ook niet reëel.

Samengevat, kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

Bij een eventuele realisatie van woningen zullen zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de binnenwaarde van 33 dB niet zal worden overschreden. Daarnaast zullen bij die woningen die een hogere gevelbelasting kennen dan 53 dB de geluidsgevoelige ruimtes zoveel mogelijk aan de stille zijde worden gesitueerd.

4 Conclusie

Voor de aanvraag tot de genoemde hogere waarden heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Berekend is de verwachte geluidsbelasting op de gevel zonder aanvullende maatregelen. Vervolgens is bezien in hoeverre maatregelen konden worden getroffen aan de weg of in het overdrachtsgebied. Dit blijkt niet mogelijk te zijn.

Daarnaast betreft het hier woningen die worden gebouwd op een open plaats binnen bestaande bebouwing.

Samengevat mag wordt gesteld dat het verlenen van een hogere waarde voldoende is gemotiveerd.

Exloo, 10 september 2008

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@hunzeenaas.nl]

Verzonden: dinsdag 9 september 2008 11:36

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]@hunzeenaas.nl; waterschap@hunzeenaas.nl

Onderwerp: 2008 UIT/2687 Watertoets - geen raakvlakken - vrijstellingsprocedure ex. art. 10 lid 1 - bestemmingsplan Exloo (herziening)

WATERTOETS ONLINE

Hierbij het definitief waterinformatiedocument inclusief de conceptwaterparagraaf n.a.v. uw aanmelding van een RO-plan via de Watertoets Online.

Voor de verdere planvoorbereiding en -uitwerking kunt u van dit document gebruik maken.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Planologisch beleidsmedewerker

[REDACTED]@hunzeenaas.nl

Waterschap Hunze en Aa's

Aquapark 5

Veendam

Postbus 195

9640 AD

Veendam

T (0598) 69 32 48

F (0598) 69 38 93

www.hunzeenaas.nl

Volgnr.: 2687

Onderwerp: Watertoets - geen raakvlakken - vrijstellingsprocedure ex. art 10 lid 1 - bestemmingsplan Exloo (herziening)

Disclaimer:

Aan deze e-mail en de inhoud daarvan kunnen geen rechten ontleend worden. Uitsluitend een document dat door een bevoegd persoon namens waterschap Hunze en Aa's is ondertekend is bindend.



Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO



Assen, 10 februari 2009
Ons kenmerk 6/RO/2009001169
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp: Advies over het voorontwerp bestemmingsplan Exloo

GEM. BORGER

Ingek. 11 FEB 2009	No.:				
Klass.no: - 6.731212	Sector: VRO				
	B	W	W	W	W
Akkoord					
Bespreken					
Bestemming d.d.:	Par.secr.				

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan Exloo.

Provinciaal belang

Op basis van de notitie Invoering nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vergadering van provinciale staten van 25 juni 2008, Statenstuk 2008-331) zijn in het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan de aspecten Kernenontwikkeling/wonen en Cultuurhistorie/Archeologie van provinciaal belang.

Advies

Wij hebben het bestemmingsplan op de bovengenoemde onderdelen beoordeeld aan de hand van het Provinciaal omgevingsplan (POP II). Het plan geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

Kernontwikkeling/wonen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om aan de hand van de uitwerkingsplicht maximaal 15 woningen en aan de hand van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 27 woningen nieuw te realiseren. Het totaal aantal van 42 te realiseren woningen komt overeen met uw gemeentelijk integraal woonplan 2004.

Cultuurhistorie/archeologie

Exloo is volgens ons provinciaal omgevingsbeleid een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. De hoofdkern ligt op de Hondsrug, direct naast de overgang naar het lager gelegen Hunzedal. Wij constateren hiervan een goede cultuurhistorische analyse, waarbij ook over de grenzen van dit plangebied is gekeken en de relatie met het omliggende landschap is meegenomen.



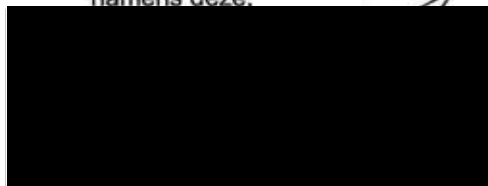
Zowel de structuur van het oorspronkelijke esdorp als de latere ontwikkelingen in de 19^e en begin 20^e eeuw zijn hierbij benoemd en op hun waarde bekeken. Daarbij zijn de keuzes voor ontwikkelingen binnen het dorp gerelateerd aan de cultuurhistorische waarden. Bovendien is dit in de voorschriften goed doorvertaald voor bebouwing en open ruimtes. In dit verband adviseren wij u ook de relatie met het archeologische verhaal te maken. De archeologische periode is natuurlijk juist hier direct verbonden met het esdorp. Zo kan bijvoorbeeld de grafheuvel hiermee in verband worden gebracht (de ontstaanswijze en het behoud ervan).

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u rekening te houden met onze opmerkingen en het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze.



manager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage(n):
ab/coll.