

Aan:
Gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO



Assen, 23 januari 2020
Ons kenmerk 201903759-00863535
Behandeld door [REDACTED] (0592) [REDACTED]
Onderwerp: Bestemmingsplan Exloo-Fabriekstraat

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Exloo-Fabrieksstraat.
Het plan betreft het realiseren van drie (half)vrijstaande woningen, tien appartementen en zestien twee- of drie-aaneen gebouwde woningen.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- wonen
- kernkwaliteit cultuurhistorie
- milieu- en leefomgevingskwaliteit: bodem

Advies

Wonen

Het betreft een herstructurering van het gebied, gelegen binnen de kern van het dorp Exloo. Hierbij worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd voor meerdere doelgroepen waarvan het aannemelijk is dat ze voldoen aan een woonvraag.

Kernkwaliteit cultuurhistorie inclusief beeldkwaliteit

Vanuit ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie zijn we ambtelijk in een vroeg stadium betrokken geweest. Het stedenbouwkundig ontwerp komt overeen met het resultaat uit de eerder schetssessie. Eerder bleek al dat de voormalige fabriek, mede vanwege de slechte staat waarin deze verkeert, moeilijk of niet her te bestemmen zou zijn. De 'nieuwe fabriek met fabriekswoning' zorgt wel voor de beleving van een fabrieksvolume aan de fabrieksstraat, wat een mooie verwijzing is. Er is een mooi en passend beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze is goed geborgd wat naar verwachting leidt tot een goede toekomstige invulling van het gebied.



De macro gradiënt met daarop forse beplanting en de oude spoorlijn lijkt te worden gehandhaafd. Het behoud en het verwerken van het reliëf van de oude spoordijk is ook in een vroeg stadium vanuit cultuurhistorie als aandachtspunt meegegeven. In de Toelichting en het beeldkwaliteitsplan wordt aan de spoordijk gerefereerd en is aangegeven dat deze met het plan zelfs beter zichtbaar wordt gemaakt. Omdat wij hier waarde aan hechten stellen wij het op prijs dat u ons meeneemt in op welke manier de spoordijk daadwerkelijk beter zichtbaar en herkenbaar wordt gemaakt.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit; bodem

Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gebied heeft meerdere verdachte deellocaties. Ook is onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

Er is gebleken dat, hoewel er verontreinigingen zijn aangetroffen, er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarbij instemming van de provincie Drenthe nodig is middels een beschikking Wet bodembescherming of BUS-melding. Geadviseerd wordt dat (namens) de initiatiefnemer voor de realisatie een plan van aanpak voor het saneren van de aanwezige bodemverontreiniging bij u wordt ingediend.

Overigens merken wij voor archeologie, hoewel niet van provinciaal belang, het volgende op. Houd er rekening mee dat de onderzoeksvrijstellingsgrenzen zoals vastgesteld in het gemeentelijk archeologiebeleid gelden voor het gehele plan en niet per archeologische (verwachtings)waarde. Alleen mits de bodemingrepen voor het gehele plan onder de 1000 m2 blijven is archeologisch onderzoek niet nodig.

Samenvatting en conclusie

Wij kunnen ons vinden in het plan. Voor wat betreft het verbeteren van de zichtbaarheid van de spoorlijn vragen wij u ons daarin nog wat informatie te verschaffen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met [REDACTED], telefoon 0592 [REDACTED]@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

[REDACTED]

[REDACTED]
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling