

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'EXLOO, DORPSPLEIN EN CENTRUMGEBOUW'

1. Achtergrond

Aan de Zuiderhoofdstraat in het centrum van Exloo bevindt zich een braakliggend terrein. Op dit terrein stond het monumentale Bebinghehoes dat in 2017 door brand is verwoest. Door Vereniging Dorpsbelangen Exloo en de gemeente is het plan opgevat de locatie te herontwikkelen naar een dorpsplein met bijbehorend multifunctioneel centrum. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw' opgesteld.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan 'Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw' is op 4 januari 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend door een omwonende. De zienswijze is ingekomen op 15 februari 2022. Dit is binnen de daarvoor gestelde termijn en op basis daarvan kan de zienswijze als ontvankelijk worden beschouwd.

4. Commentaar op de zienswijze

a. Bouwvlak

Indiener heeft complimenten voor het initiatief. Onderdelen baren indiener echter ook zorgen. Geconstateerd wordt dat het pand niet wordt herbouwd op de oorspronkelijke plek (bestaande bouwvlak), maar elders op het perceel. Dit is dichterbij de woning van de indiener. Verzocht wordt om de lijn van de achtergevel van het pand van Cure Fysiotherapie als uiterste gevellijn te gebruiken.

Reactie gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan ligt het bouwvlak inderdaad op een andere plek op het perceel dan in het bestemmingsplan 'Exloo'. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Exloo' is het bouwvlak opgeschoven in zuidelijke richting, maar ook verkleind aan zowel de oost- als westzijde. De afstand van de woning van de indiener tot het bouwvlak is in het bestemmingsplan 'Exloo' ruim 40 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de afstand van de woning van de indiener tot het bouwvlak ook ruim 40 meter. Deze afstand wordt dus niet kleiner met het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Verkeer en parkeren



De Zuiderhoofdstraat is ter hoogte van het plangebied erg druk. De in- en uitgang van de Huisartsenpraktijk en van Cure Fysiotherapie zorgt dagelijks voor opstoppingen (patiënten huisartsenpraktijk, koeriers die op de weg stil staan, vuilniswagens). Ook is er veel landbouwverkeer in de straat. Daarnaast zijn er nog de bezoekers van Schutrups Schoenen en Kabouterland die het liefst ter plaatse willen parkeren. Hierdoor ontstaan dagelijks gevaarlijke verkeerssituaties. Indien er kan zich dan ook niet vinden in de opmerking in het bestemmingsplan dat de wegen rondom het plangebied de verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de huidige situatie eenvoudig en veilig kunnen verwerken.

Op elke dag van de week staan er auto's op de langspaarkeerplaatsen aan de Zuiderhoofdstraat voor het huis van indiener. In de huidige duurt dit nog tot maximaal 18.00 uur. Indien er voorziet dat, wanneer het Hallenhoeve klaar is, er dag en nacht auto's voor de deur staan. Dit wordt gezien als zeer onwenselijk en van invloed op het woon- en leefklimaat. Voorgesteld wordt om deze situatie te verlichten door aan de Hofakkersweg extra parkeerruimte te creëren. Deze straat is ruim van opzet en overzichtelijk.

Indien er geeft ter overweging de in- en uitrit van de Huisartsenpraktijk, van de fysio en van een eventueel toekomstig gezondheidscentrum naar de Hofakkersweg te verplaatsen. Dit zou een uitkomst zijn voor de Zuiderhoofdstraat. Deze zou een betere doorstroming krijgen en dus veiliger worden.

Reactie gemeente

Verkeer

De Zuiderhoofdstraat is in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) gecategoriseerd als een zogenaamde Erftoegangsweg A (ETW A). De functie ETW A houdt in dat de inrichting van de weg is of wordt afgestemd op het verblijfsklimaat. Doorstroming van verkeer is daaraan ongeschikt. Wel moet de inrichting van de weg rekening houden met de ontsluitende functie die deze weg ook heeft. Wegen als de Polweg en Hofakkersweg zijn Erftoegangswegen B (ETW B). Een ontsluitende functie is niet gewenst op deze wegen. Binnen de bebouwde kom is de inrichting van een ETW B alleen afgestemd op aanwonenden.

Conform het verkeersbeleid is het dus gewenst dat het (grote) verkeer de Zuiderhoofdstraat gebruikt als hoofdroute van en naar Odoorn. De Polweg en Hofakkersweg zijn hier niet voor geschikt. De Zuiderhoofdstraat is naar mening van de gemeente breed genoeg om het verkeer af te wikkelen. Incidenteel kan het voorkomen, bijvoorbeeld bij zeer brede landbouwvoertuigen, dat het verkeer elkaar niet goed kan passeren. Dergelijk verkeersgedrag hoort echter gewoon bij een ETW A. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/u, waardoor het juist gewenst is dat het verkeer met elkaar rekening houdt. Dat remt de snelheid van het verkeer, wat gunstig is voor de verkeersveiligheid van bezoekers van het centrum.

De keuze voor het verleggen van een route met functie ETW A gaat breder dan alleen op grond van dit bestemmingsplan. Er moet dan een andere route geschikt worden gemaakt om goed te kunnen functioneren als ETW A, al dan niet in één richting. Ook moeten andere mogelijke (verkeers)ontwikkelingen daarbij betrokken worden. Dat zou vragen om een verkeersstructuurplan voor geheel Exloo en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er, gelet op de bestaande maatschappelijke bestemming met een bouwvlak van circa 1.375 m², planologisch gezien al sprake is van een grotere parkeerbehoefte die elders in het dorpscentrum moet worden opgelost. Er wordt daarom met het nieuwe bestemmingsplan opnieuw gebruik gemaakt van de aanwezige

langsparkerplaatsen langs de Zuiderhoofdstraat en achter het gemeentehuis, richting de sportvelden.

Bij de incidentele evenementen in de zomerperiode die veel publiek trekken moet het parkeren anders georganiseerd worden. Hiervoor wordt dan in het kader van de evenementenvergunning een passende oplossing gezocht.

Bezoekers van het centrum van Exloo mogen gebruik maken van alle openbare parkeerplaatsen. Voor het parkeren op openbare parkeerplaatsen geldt geen tijdslimiet. Voor de woning van de indiener worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het gaat dus om gebruik van bestaande parkeerplaatsen. Dit wijzigt dus niet met het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Horeca

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er ook horeca wordt toegestaan in het nieuwe centrumgebouw. Op iedere bijeenkomst van Dorpsbelangen is de afgelopen jaren echter aangegeven dat dit niet het geval zou zijn. Indiener is van mening dat er te weinig parkeerruimte aanwezig is voor een horecafunctie. Het toestaan van horeca na 18.00 uur zal daarmee impact hebben op het wooncomfort. Verzocht wordt om geen toestemming te verlenen voor horeca.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt voor het plan is altijd geweest dat er ook horeca mogelijk moest zijn die ondergeschikt is aan de hoofdfuncties van het centrumgebouw. Dit is ook als zodanig gecommuniceerd op bijeenkomsten van Dorpsbelangen. De opmerking dat dit niet het geval zou zijn, kunnen we dan ook niet plaatsen.

Het bestemmingsplan maakt bij recht geen zelfstandige horecafuncties mogelijk. Er is alleen ondergeschikte horeca toegestaan ten behoeve van publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, weekmarkten en eendaagse evenementen. Het betreft hier horeca in categorie I en II die alleen geopend is op het moment dat de eerdergenoemde hoofdfuncties ook toegankelijk zijn.

Horeca in categorie I is horeca die wat betreft exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort. Hier worden naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak etc.

Horeca in categorie II is horeca die wat betreft de exploitatievorm behoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een bestemming, zoals een kantine.

In artikel 3.4.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om zelfstandige horecavoorzieningen van categorie I en II toe te staan. In artikel 3.4.1 onder c van de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden ook ondergeschikte horeca in categorie III (restaurants etc.) toe te staan. Deze afwijkingsmogelijkheden worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.

Voor de reactie ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de reactie onder b.

De zienswijze leidt tot wel tot wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan.

d. Milieukundig bodemonderzoek

Indiener merkt op dat hem door het bureau dat het milieukundig bodemonderzoek heeft uitgevoerd is verteld dat er geen PFAS onderzoek is gedaan op de plek waar het voormalige Bebinghehoes zelf stond (wel op de rest van het perceel).

Reactie gemeente

Het is correct dat alleen het toekomstige bouwvlak is onderzocht. Dit is namelijk noodzakelijk. De rest van het gebied is en blijft in gebruik als openbare ruimte. Naar onze mening kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit van de locatie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

e. Bomen

Indiener vindt het jammer dat er in 2021 al enkele redelijk volwassen eikenbomen zijn gekapt. De suggestie wordt gedaan om de oude notenboom nog wel te verplaatsen.

Reactie gemeente

Dit is naar onze mening een goede suggestie. Het verplaatsen van de notenboom wordt daarom onderzocht op haalbaarheid. Dit haalbaarheidsonderzoek staat verder los van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Artikel 3.4 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'centrum' afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor functiewijziging ten behoeve van:

- a. ~~zelfstandige kantoren~~
- b. ~~zelfstandige horecavoorzieningen van categorie I en II~~
- c. ~~onderschikte horecavoorzieningen tot en met categorie III, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en mits de horecavoorzieningen een aanvulling betekenen ten opzichte van de bestaande horecavoorzieningen. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang van de gebruikswijziging;~~
- d. ~~meerderdaagse evenementen;~~

3.4.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 kan slechts worden verleend wanneer

- a. ~~de horecavoorzieningen een aanvulling betekenen ten opzichte van de bestaande horecavoorzieningen. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang van de gebruikswijziging;~~
- b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 - 1. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;*
 - 2. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - 3. *de verkeersveiligheid;*
 - 4. *natuur en landschap,*

Als ambtshalve wijziging wordt daarnaast artikel 3.3 onder b aangepast:

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. zelfstandige kantoren en zelfstandige horecavoorzieningen van categorie I en II;*
- ~~b. ondergeschikte horecavoorzieningen tot en met categorie III;~~*
- c. het voorzien in aan de bestemming ondergeschikte overnachtingsmogelijkheden zoals aangegeven onder 3.1 onder b met een gezamenlijk oppervlakte groter dan 50 m².*