



Bestemmingsplan Exloo, Dorpsplein en Centrumgebouw

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2022

Status: Vastgesteld

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

*Bestemmingsplan
Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw*

Plan: Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1681.03BP0005-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2022



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	EXLOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	EXLOO	7
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	HET PLAN	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	20
5.2	BODEMKWALITEIT	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	GEUR	26
5.7	ECOLOGIE	27
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
5.10	WATERASPECTEN	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
6.1	INLEIDING	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, OMGEVINGSDIALOG EN ZIENSWIJZEN	40
8.1	VOOROVERLEG	40
8.2	OMGEVINGSDIALOG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		42
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	43
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	44
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	45
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	46
BIJLAGE 6	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE DRENTHE	47

BIJLAGE 7	VOOROVERLEGREACTIE BRANDWEER DRENTHÉ.....	48
BIJLAGE 8	VOOROVERLEGREACTIE GGD DRENTHÉ	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderhoofdstraat in het dorpscentrum van Exloo bevindt zich een braakliggend terrein. Op dit terrein was tot 2017 een whiskydestilleerderij aanwezig. In het voorjaar van 2017 is de bebouwing van de destilleerderij volledig door brand verwoest. Door Vereniging Dorpsbelangen Exloo en de gemeente Borger-Odoorn is het plan opgevat deze locatie in het dorpscentrum te herontwikkelen naar een dorpsplein met bijbehorende centrumgebouw/multifunctioneel centrum (MFC). Dit MFC zal worden gebouwd in de vorm van een Hallenhoes (boerderijtype dat voorkomt in onder meer Drenthe) en past daarmee goed bij de bebouwing die voorheen binnen het plangebied stond en bij de bouwstijl van de streek en directe omgeving.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient deze herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Zuiderhoofdstraat in het dorpscentrum van Exloo. Rondom het plangebied bevinden zich eveneens centrumfuncties en ten noordoosten aan de overzijde van de Zuiderhoofdstraat bevindt zich dagrecreatiebestemming 'Kabouterland'.

Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied in de kern Exloo en directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Exloo en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw' bestaat uit de volgende stukken:

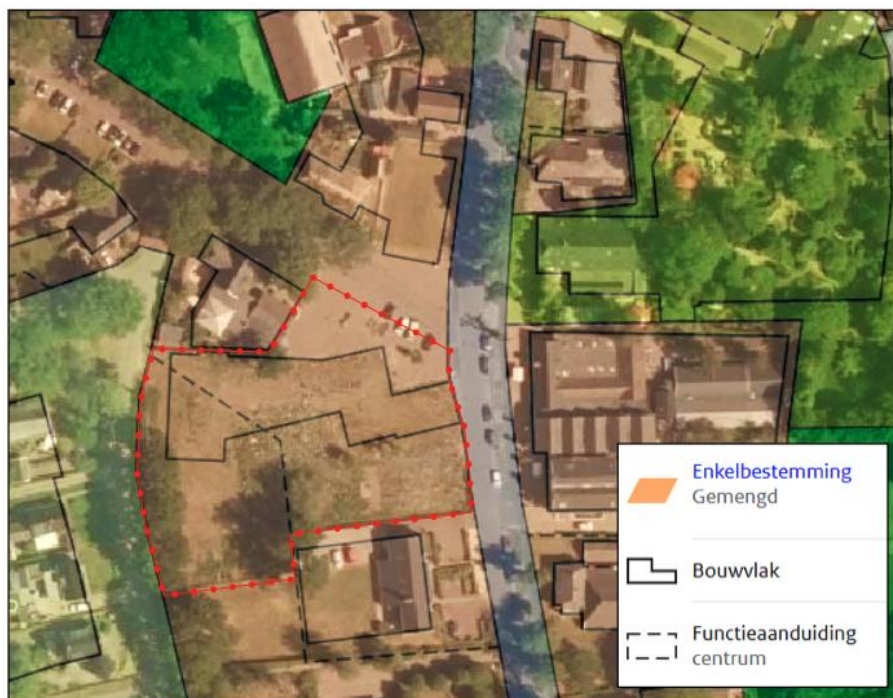
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1681.03BP0005-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Exloo'. Dit bestemmingsplan is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd' en deels de functieaanduiding 'centrum'. Ter plaatse van de voormalige bebouwing van de destilleerderij is een bouwvlak aanwezig.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode contour aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor uiteenlopende functies. Hieronder worden deze opgesomd.

- wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- publieksgerichte dienstverlening;
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten, overeenkomende met de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven overeenkomstig de bestaande situatie;
- verkeersdoeleinden in de vorm van parkeervoorzieningen, bermen en voetgangersgebied;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen.

De functieaanduiding 'Centrum' komt terug in de afwijkingsregels binnen de bestemming 'Gemengd' en biedt mogelijkheden voor functiewijziging ten behoeve van kantoren, detailhandel en horecavoorzieningen tot en met categorie III en mits de horecavoorzieningen een aanvulling betekenen ten opzichte van de bestaande horecavoorzieningen.

Strijdigheid

Omdat de beoogde nieuwe bebouwing buiten het bestaande bouwvlak wordt gesitueerd en er geen bestaand hoofdgebouw meer is dat uitgebreid kan worden dient in dit geval het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend flexibel planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling van deze locatie in het dorpscentrum van Exloo.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Exloo en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Drenthe en de gemeente Borger-Odoorn beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 EXLOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Exloo

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. Exloo is een van de 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.

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. 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 Zwollen naar Stadskanaal 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.

Een groot deel van Exloo is ten opzichte van de 19^e eeuw redelijk gaaf gebleven. Deze kwaliteit wordt versterkt door de aanwezigheid van enkele beeldbepalende panden. Ook is de historische ruimtelijke relatie met het historische agrarisch landschap nog duidelijk aanwezig.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Exloo. De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door centrumfuncties in de vorm van detailhandel, dienstverlening en horeca. Ten noordoosten van het plangebied ligt 'Kabouterland', een dagrecreatiebestemming. Ten westen van het plangebied bevindt zich het woongebied van Exloo. De Hoofdstraat en Zuiderhoofdstraat zijn de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers.

Het plangebied bestond tot 2017 uit de bebouwing van TURV Distillery, rijksmonument het Bebingehoes uit 1722. Dit betrof een rietgedekte hallenboerderij en tevens de oudste boerderij van Exloo welke medebepalend was voor het elan van het dorp. De boerderij en de bijbehorende bouwwerken zijn in maart 2017 door brand volledig verwoest. Hiermee werd een groot gat geslagen in de historische kern van het dorp.

Het plangebied is om deze reden momenteel onbebouwd en bestaat grotendeels uit grasland. Het noordelijk deel is verhard en is in gebruik als parkeervoorziening en marktplein. Hieronder wordt met een luchtfoto en enkele straatbeelden de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1

Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2

Straatbeeld bestaande situatie zichtpunt hoek Zuiderhoofdstraat/Schoolstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden eerst de planuitgangspunten beschreven en vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.1 Het plan

In 2019 is door B+O architecten een ontwikkelingsvisie voor Exloo gemaakt. Deze visie bestaat uit een aantal puzzelstukken, waarvan de locatie 'Plein Exloo' of ook wel bekend als 'Hart van Exloo', er één is. Het hart van Exloo vraagt na de verwoesting van het Bebingehoes om een nieuwe invulling. De wens van de inwoners van Exloo is om hier een publieke ruimte te realiseren die plaats biedt aan activiteiten van inwoners, maar ook aan bezoekers. De locatie dient een centrale plek te worden met veel verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. De historische waarde van de locatie (het Bebingehoes was een beeldbepalend pand en Rijksmonument) dient tevens behouden te blijven.

Op basis van deze visie is het plan opgevat de locatie te herontwikkelen naar een dorpsplein met daarbij een centrumgebouw in de vorm van een multifunctioneel centrum (hierna afgekort met MFC). Dit gebouw heeft opnieuw de uitstraling van een hallenhoes boerderij net als voorheen het Bebingehoes. Op deze wijze wordt de historische waarde van de plek recht gedaan en wordt de plek weer mede beeldbepalend voor Exloo.

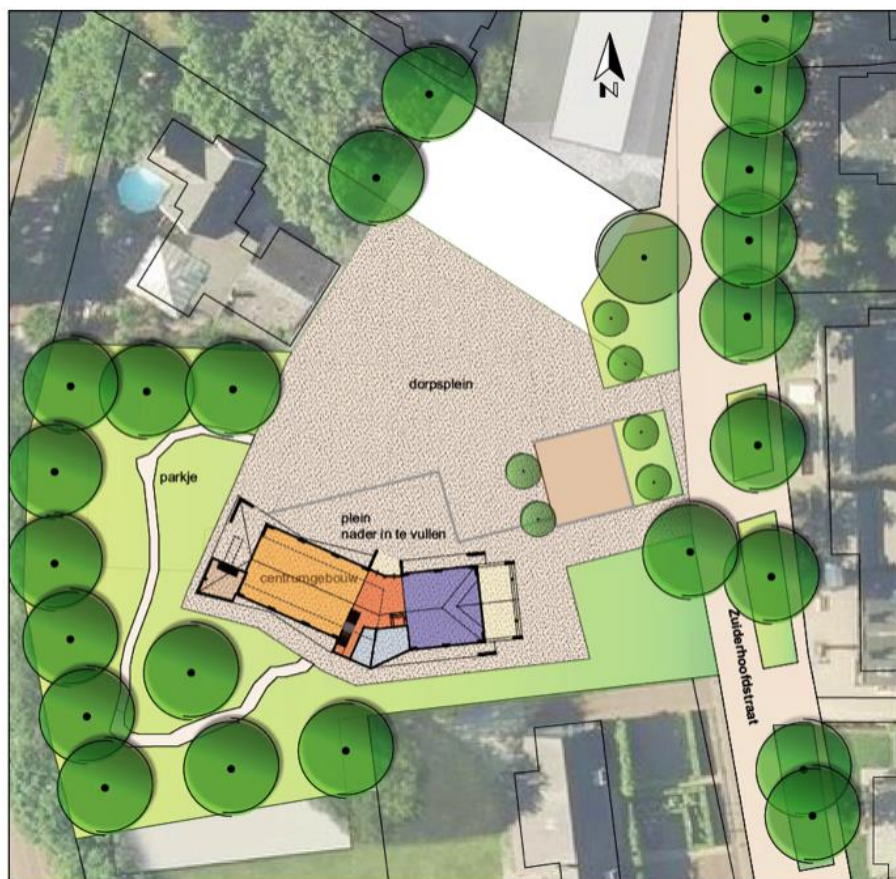
Het dorpsplein wordt ingericht met een padenstructuur met daaromheen verschillende veldjes met een verschillende functie. De exacte invulling dient nog nader uitgewerkt te worden. Wel is duidelijk dat het gaat om een verblijfsgebied dat tevens kan worden gebruikt door de marktkramen van de weekmarkt en evenementen.

Het MFC wordt gebouwd in de vorm van een voor de streek karakteristiek Hallenhoes. In het Hallenhoes komen ieder geval de volgende functies;

- detailhandel/markthal;
- verhuur van ruimte voor commerciële activiteiten bedrijven;
- bijeenkomsten verenigingen/stichtingen;
- muziekavonden/concerten;
- theateervoorstellingen;
- Open Science Hub;
- Toeristisch Informatie Plein;
- Ondersteunende horeca voor activiteiten;
- Evenementen;
- Ondersteunende overnachtingsmogelijkheden ten behoeve van bovengenoemde activiteiten met een maximale totale oppervlakte van 50 m².

Voor de evenementen, muziekavonden en concerten geldt dat dit incidentele activiteiten betreffen waarvoor indien nodig een evenementenvergunning wordt aangevraagd.

In afbeelding 3.1 is een voorlopige inrichting van het gebied weergegeven.



Afbeelding 3.1 Inrichting plangebied (Bron: Van Ruth Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In Borger-Odoorn wordt, gezien de auto-georiënteerdheid van de gemeente uitgegaan van het maximum.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Borger-Odoorn uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied in het dorpscentrum van Exloo kan het gebied aangemerkt worden als 'Centrum'.

3.2.2 Parkeren

Voor de functies binnen het centrumgebouw is aansluiting gezocht functiegroep buurt- en dorpscentrum. Voor deze functie geldt in dit geval een maximumnorm 4,4 pp per 100 m² bvo. In voorliggend geval wordt het centrumgebouw circa 450 m² groot wat inhoud dat er een parkeerbehoefte is van circa 20 parkeerplaatsen.

Gelet op de reeds aanwezige maatschappelijke bestemming met een bouwvlak van circa 1.375 m² is er reeds sprake van een grotere parkeerbehoefte die reeds elders in het dorpscentrum dient te worden opgelost.

In overleg met de Stichting Dorpsbelangen Exloo is afgesproken dat gebruik wordt gemaakt van de aanwezige langspaarkeerplaatsen langs de Zuiderhoofdstraat en achter het gemeentehuis, richting de sportvelden (openbaar parkeer terrein).

Bij de incidentele evenementen zal het parkeren anders georganiseerd moeten worden. Hiervoor wordt in het kader van de evenementenvergunning een passende oplossing gezocht.

3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Ook voor de verkeersgeneratie is voor de functies binnen het centrumgebouw aansluiting gezocht functiegroep buurt- en dorpscentrum. Voor deze functie geldt in dit geval een maximumnorm 68,7 voertuigbewegingen per weekdagemaal per 100 m² bvo. Uitgaande van een gebouwoppervlak van circa 450 m² betekend dit een maximum verkeersgeneratie van circa 309,15 voertuigbewegingen per weekdagemaal.

Hierbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie reeds een brede centrumbestemming aanwezig is, met een groter bouwvlak. De hierbij behorende verkeersgeneratie is groter dan in de nieuwe situatie, waardoor er per saldo sprake is van een afname.

De wegen rondom het plangebied kunnen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de huidige situatie reeds eenvoudig en veilig verwerken. In de nieuwe situatie zal dit ook het geval zijn.

Met opmerkingen [SS1]: Aantal parkeerplekken en huidige gemiddelde bezetting
Neil Harmsen over bellen

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De dorpspleinfunctie in combinatie met het MFC zijn passend op deze plek in het dorpscentrum van Exloo. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). In diverse uitspraken heeft de Raad van State meer duidelijkheid geschapen over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In voorliggend geval behoort het plangebied reeds tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Exloo en heeft de locatie reeds een gemengde bestemming en functieaanduiding ‘centrum’ voor centrumfuncties met een bijbehorend bouwvlak.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouwmogelijkheden voor een MFC met een footprint van circa 250 m². Hiervoor is een bouwvlak opgenomen. De bouwmogelijkheden van voorliggend bestemmingsplan zijn daarmee minder ruim dan het geldende bestemmingsplan Exloo waarin het bouwvlak groter is. Er is wel sprake van een wijziging van de functie. Voorliggend plan maakt bij recht detailhandel, horeca categorie I en II, weekmarkten en evenementen mogelijk. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt ten aanzien van ruimtegebruik en functiewijziging het volgende:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren niet als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen dergelijke planologische gebruikswijzigingen wel kwalificeren als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Bepalend hiervoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In voorliggend geval hebben de nieuwe functies binnen het plangebied geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusies die worden getrokken in hoofdstuk 5. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op het ondernemersklimaat. Er is vanwege ligging in het dorpscentrum gekozen voor een brede centrumbestemming die diverse functies mogelijk maakt en daarmee flexibiliteit geeft (zie ook hoofdstuk 3). Deze functies zijn complementair aan de reeds aanwezige functies in het centrum van Exloo, waarbij tevens wordt opgemerkt dat het programma is vormgegeven vanuit het dorp (Vereniging Dorpsbelangen Exloo).

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake van een uitbreiding van de planologische mogelijkheden, maar slechts een aanpassing hiervan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.3.1 Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.3.2 Toetsing initiatief aan Barro

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan raken geen regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Het Rijksbeleid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentse landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten naoberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten. In paragraaf 4.2.2.2 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.

4.2.1.4 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties met de betrokken partijen gezocht naar een maatwerkoplossing.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

Binnen het plangebied wordt een dorpsplein met bijbehorende centrumgebouw gerealiseerd. Het betreft de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Whisky Destilleerderij die enkele jaren geleden door een calamiteit is verwoest. Hiermee is sprake van hergebruik van de locatie en daarmee zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit door de inrichting van het gebied in combinatie met het MFC in de vorm van een Hallenhoe. De nieuwe functies in het plangebied voorzien daarnaast in de behoefte van het Dorp Exloo.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval gaat de omgevingsvergunning niet specifiek in op dorpsvoorzieningen. Wel zijn in het algemeen regels opgesteld aangaande de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten. Artikel 2.6 (Werken met kernkwaliteiten) en artikel 3.31 (Radioastronomie) zijn daarom van belang om nader te belichten. Hieronder zijn deze artikelen weergegeven.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

1. Als kernkwaliteiten worden aangewezen de thema's en gebieden zoals die zijn neergelegd op de bij deze verordening behorende kaart A (kaartlaag stilte), kaart D3 (kaartlaag Natuurnetwerk Nederland), kaarten D4 t/m D7 waarbij voor de kaart D7 (Kernkwaliteit landschap) geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie (hoofdstuk 4) omschreven.
2. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:
3. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie;
4. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 3.31 Radioastronomie

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D10 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.
2. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D10 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.

4.2.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Voor het plangebied gelden 3 soorten kernkwaliteiten namelijk:

- Kernkwaliteit Aardkundige Waarden (D5). Voor het gebied geldt een 'Hoge bescherming'
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie (D6). Voor het gebied geldt het beleid 'Eisen stellen'
- Kernkwaliteit Landschap (D7). Het gebied valt onder het Esdorpenlandschap

Daarnaast ligt het gebied in Zonering Radioastronomie II.

Hieronder wordt nader op de kernkwaliteiten en de Zonering Radioastronomie ingegaan.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Voor het beschermingsniveau 'Hoge bescherming' geldt de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden worden ontwikkelingen alleen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. De meest gave en zeldzame gebieden, de zogenaamde stergebieden, wil de provincie veiligstellen. Verandering van inrichting of beheer zijn niet toegestaan, tenzij ze nodig zijn om de aardkundige waarde te behouden of te versterken of om aardkundige processen te herstellen, zoals het afplaggen in stuifzandgebieden. De overige gebieden wil de provincie beschermen. In beginsel kunnen ontwikkelingen in deze gebieden alleen worden toegestaan, als de kenmerken en gaafheid worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt ons vertrekpunt bij planvorming.

Toetsing:

In voorliggend geval wordt grotendeels ter plaatse van voormalige bebouwing nieuwe bebouwing gerealiseerd. De fundering zal circa 700 mm onder maaiveld worden ontgraven voor stroken fundering met poeren, waardoor de aardkundige waarden ter plaatse behouden blijven. Verder is binnen het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt voor het plangebied het sturingsniveau 'eisen stellen'. De ambitie hier is onder meer het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen behoort ook tot de ambities. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Toetsing

In voorliggend geval ligt het plangebied midden in de historische dorpskern van Exloo. Met de invulling van het plangebied wordt rekening gehouden met de historie van de locatie (beeldbepalende Bebingehoes) en met het bebouwingsbeeld van de Zuiderhoofdstraat. De openruimte wordt grotendeels behouden en er komt een MFC in de vorm van een in het straatbeeld passend Hallenhoe. Voor nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. In de omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat in dit gebied van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Toetsing

In voorliggend geval ligt het plangebied midden in de dorpskern van Exloo. Het betreft een locatie die onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied en in het verleden reeds bebouwd is geweest. Er is hiermee geen sprake van een provinciaal belang.

Zonering Radioastronomie II

De omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijk plan voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D10 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.

Toetsing

In voorliggend geval worden geen zonnepanelen toegepast. Hierdoor is er geen sprake van een storend effect. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn dan zal hierover overleg plaatsvinden met ASTRON.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

4.3.1.1 Algemeen

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen.

4.3.1.2 Leefbaarheid en voorzieningen

Deze visie zet in op concentratie van lokale voorzieningen in zes hoofdkernen Borger, Exloo, Odoorn, Nieuw-Buinen, 2e Exloërmond en Valthermond. Dat betekent dat de verbindingen (auto, OV en fiets) tussen omliggende kleinere kernen en de hoofdkernen belangrijker worden. Voor elke hoofdkern is daarom een verzorgingsgebied aangewezen waarbinnen de bereikbaarheid van de hoofdkern belangrijk aandachtspunt is. In de hoofdkernen wordt ruimte geboden aan winkelveorzieningen. Voor de openbare voorzieningen is bundeling en multifunctioneel gebruik van accommodatie het uitgangspunt. De gemeente zorgt voor behoud of de ontwikkeling van een Multifunctionele Accommodatie.

4.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie gemeente Borger-Odoorn

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden voor het realiseren van een dorpsplein met bijbehorende multifunctioneel centrum (MFC). Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven wordt binnen het plangebied ruimte geboden aan diverse voorzieningen en functies zoals detailhandel, verhuur van ruimte voor commerciële activiteiten bedrijven, bijeenkomsten verenigingen/stichtingen, muziekavonden/concerten/theatervoorstellingen, een toeristisch informatie plein, ondersteunende horeca voor deze activiteiten en evenementen. De ontwikkeling sluit hiermee goed aan op de ambities zoals opgeschreven in de structuurvisie.

4.3.2 Welstandsnota

4.3.2.1 Algemeen

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, zal een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel zijn.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het deelgebied 'esdorpenlandschap - (historische) kernen'. Het beleid is hier gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek van de dorpen. Nieuwe ontwikkelingen zullen zich beperken tot vervanging en uitbreiding. De waardering voor deze kernen is hoog; vanwege de fraaie setting van brinken met zware bomen, de karakteristieke boerderijen met open erven en de doorkijken naar het omringende landschap.

4.3.2.2 Toetsing aan de welstandsnota

Het bouwplan voor het MFC in de vorm van een Hallenhoe dient nog verder te worden uitgewerkt en zal nog worden voorgelegd aan welstand. Het uitgangspunt is een gebiedseigen gebouw dat de ruimtelijke kwaliteit van deze prominente locatie in het dorpscentrum omhoog brengt.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage, water en duurzaamheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Het te realiseren gebouw betreft een multifunctioneel centrum met diverse niet geluidgevoelige functies. In hoofdstuk 3 zijn deze functie nader beschreven. Een akoestisch onderzoek naar weg- of railverkeerslawaai en industrielawaai is niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft Sigma Bouw en Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd in bijlage 1. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van boring 8 is sprake een laag gebroken puin (fundatiemateriaal), deze puinlaag betreft geen bodem (>50% bodemvreemd materiaal) en valt buiten de scope van dit onderzoek. De puinlaag/fundatielaag is derhalve niet in dit onderzoek onderzocht. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde

bodemmateriaal voor het overige geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) en minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar mening van Sigma, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM1 bevat PFBA, PFHpA som PFOA en som PFOS verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens. De gemeten gehalten overschrijden de geactualiseerde toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (02-07-2020) (bij toepassing op landbodem, buiten een grondwaterbeschermingsgebied) niet.

Ondergrond (0.7-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van het onderzoeksgebied bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m-mv en is derhalve conform NEN-5740 niet onderzocht.

Aanbevelingen

Op het westelijk deel van het onderzoeksgebied, ter plaatse van boring 8, is sprake een laag gebroken puin (fundatiemateriaal), deze puinlaag betreft geen bodem (>50% bodemvreemd materiaal) en valt buiten de scope van dit onderzoek. De puinlaag/fundatielaag is derhalve niet in dit onderzoek onderzocht.

De herkomst van het in dit onderzoek aangetroffen puinmateriaal /fundatiemateriaal is bij Sigma niet bekend.

Geadviseerd wordt na te gaan of er nog kwaliteitsgegevens van dit puinmateriaal /fundatiemateriaal aanwezig zijn. Wanneer dit niet het geval is en er, met het oog op hergebruik, inzicht gewenst wordt in de chemische samenstelling en evt. hergebruiksmogelijkheden van het puinmateriaal /fundatiemateriaal wordt geadviseerd een partijkeuring op basis van het Besluit Bodemkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt geadviseerd om het materiaal ook te onderzoeken op de evt. aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Daarnaast kan aan de hand van een dergelijk onderzoek de hoeveelheid puinmateriaal /fundatiemateriaal worden ingeschat.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De aangetroffen puinlaag in het westelijk deel van het onderzoeksgebied verdient nadere aandacht.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. In vergelijking met de omvang hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Zekerheidshalve is via de NIBM-tool met de verkeersgeneratiecijfers uit paragraaf 3.2 een berekening uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van een percentage van 10% vrachtverkeer, omdat het centrumgebouw ook bevoorraad dient te worden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	309,15
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening komt naar voren dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

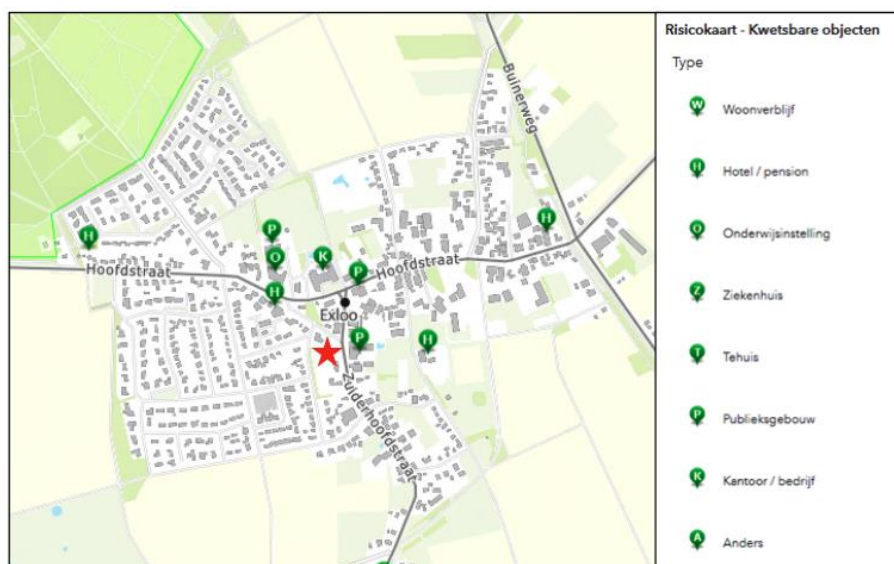
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel diverse kwetsbare objecten. Omdat voorliggende ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe risicobron ondervinden deze kwetsbare objecten geen hinder.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Exloo met in de omgeving diverse centrumfuncties. Het omgevingstype “gemengd gebied” is van toepassing.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval heeft de locatie in het geldende bestemmingsplan reeds een gemengde bestemming met de functieaanduiding 'centrum' en een bijbehorende bouwvlak. Functies als publieke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsactiviteiten overeenkomstige milieucategorie 1 en 2 zijn reeds bij recht toegestaan. Via afwijking kan op basis van de functieaanduiding 'centrum' tevens medewerking worden verleend aan kantoren, detailhandel en horecavoorzieningen.

In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak verlegd om het gewenste multifunctioneel centrum aan de zuidzijde van het plangebied te kunnen bouwen. Daarnaast worden de in hoofdstuk 3 genoemde functies binnen het MFC bij recht toegestaan. Dit zijn eveneens categorie 1 en 2 functies. Voor deze functies geldt binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' een grootste richtstand van 10 meter in verband met eventuele geluidshinder.

De in hoofdstuk 3 benoemde evenementen, muziekavonden en concerten betreffen incidentele activiteiten waarvoor indien nodig een evenementenvergunning wordt aangevraagd. Binnen het plangebied vinden daarmee geen activiteiten plaats die een grotere invloed hebben op de omgeving dan het huidige bestemmingsplan reeds toelaat.

In de omgeving van het plangebied aan de Zuiderhoofdstraat bevinden zich eveneens gemengde functies, waaronder enkele woningen. De categorie 1 en 2 functies binnen het plangebied voegen zich qua aard goed in een dorpscentrum. Via bouwkundige afscheidingen kan/wordt eventuele hinder voorkomen.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een woonwijk. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 10 meter van het plangebied.

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In voorliggend geval worden binnen het plangebied geen milieugevoelige functies gerealiseerd. Er zal wel door mensen worden verbleven, maar niet op een permanente of daarmee vergelijkbare manier. Verder bevinden zich in de omgeving uitsluitend centrumfuncties en woonfuncties waar weinig tot geen milieuhinder vanuit gaat. Geconcludeerd kan worden dat de functies binnen het plangebied geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 5.5 reeds is aangegeven bevinden zich in het plangebied geen milieugevoelige functies en daarmee ook geen geurgevoelige functies. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven bevinden zich op minimaal 100 meter ten oosten van het plangebied binnen de bebouwde kom van Exloo. Op basis van het vorenstaande wordt een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van het plangebied verwacht en worden in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven niet gehinderd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

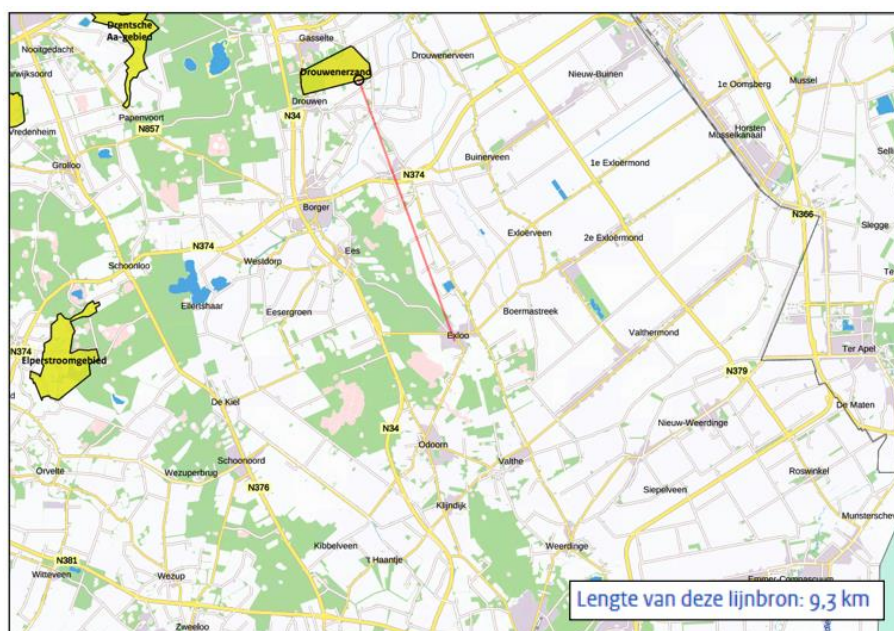
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand' op circa 9,3 kilometer afstand van het plangebied. In onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS.nl)

Vanwege de omvang van de ontwikkeling en grote afstand tot Natura 2000-gebied zijn direct negatieve effecten zoals geluid- en lichthinder op voorhand uit te sluiten. Wel is door van Ruth Architecten een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS calculator. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt op rekenresultaten uit de gebruiksfase ingegaan en vervolgens de conclusie inzake de natuureffecten en wettelijke consequenties.

Rekenresultaten gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekening, blijkt dat door de geplande werkzaamheden geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt binnen stikstofgevoelige habitatten van het Natura 2000-gebied.

Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Nederlands Natuurnetwerk

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is ligt binnen de dorpskern van Exloo en daarmee buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van enige aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst

of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied is op 29 juni 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en huisspitsmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk huisspitsmuizen en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een huisspitsmuis of amfibie beschadigd of vernield. Voor de huisspitsmuizen en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt, met in achtneming van het maatregelen om de werkzaamheden af te stemmen op de voortplantingsperiode van vogels, geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Borger Odoorn hebben de gronden binnen het plangebied een hoge verwachting. Er geldt een onderzoeksvrijstelling bij bodemingrepen kleiner dan 100 m². In voorliggend geval wordt deze vrijstellingsgrens overschreden, om die reden is door Laagland Advies een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hierna worden de onderzoeksresultaten behandeld.

Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Het plangebied ligt op een ijsstroomrug (Hondsrug). Bodemkundig zijn waarschijnlijk loo- en/of haarpodzolgronden aanwezig, gevormd in keizand. In de omgeving zijn resten vanaf de prehistorie bekend. Het plangebied ligt in de oude kern van het dorp, dat waarschijnlijk tot in de Vroege Middeleeuwen is terug te voeren. In het plangebied ligt het erf van het voormalige *Bebinghehoes*, een keuterboerderij gebouwd in 1722, en aan de westkant van het plangebied staat tegenwoordig nog een 18e eeuwse boerderij. Het is niet bekend of het *Bebinghehoes* een oudere voorganger heeft gehad. Op de voormalige plaats van boerderij en erf wordt een overwegend intact bodemprofiel verwacht. Het plangebied heeft daarmee een hoge verwachting voor de Nieuwe Tijd. Voor resten uit de periode Neolithicum tot en met Late Middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied overal tot in de C-horizont is verstoord. De dikte van het verstoorde pakket varieert van 60 cm tot 140 cm -mv. Zeer waarschijnlijk gaat het hier om een zeer recente verstoring, samenhangend met de sloop van de eerdere bebouwing. Direct ten noorden van de historische boerderij is een grondspoor aangetroffen, waarin onder andere een fragment van (vermoedelijk) kogelpotardewerk is aangetroffen. Het verwachtingsmodel moet daarom worden aangepast: voor zowel de Late Middeleeuwen als de Nieuwe Tijd geldt een hoge verwachting. Resten uit oudere perioden worden - gezien het ontbreken van een podzolbodem – niet verwacht, maar resten van zeer diepe sporen kunnen niet worden uitgesloten.

Op de geplande locatie van het centrumgebouw is deels sprake van een diep verstoord bodemprofiel. Geadviseerd wordt deze specifieke locatie in het plangebied vrij te geven van nader onderzoek. Voor de overige werkzaamheden in het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd mits de werkzaamheden beperkt blijven tot een diepte van circa 40 cm minus het huidige maaiveld (circa 18,2 m +NAP). Waar dieper wordt ontgraven is wellicht plaanpassing mogelijk in de vorm van terreinophogingen. Indien dat niet mogelijk is en dieper dan bovengenoemde diepte wordt ontgraven, adviseert Laagland vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorische elementen meer. Het afgebrante Bebinghehoes was een Rijksmonument. Verder is het plangebied onderdeel van esdorp Exloo. In hoofdstuk 4.2 is in het kader van het provinciaal beleid reeds aangegeven dat het de ambitie is de karakteristiek van het esdorpenlandschap te behouden. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen behoort ook tot de ambities. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Met de voorgenomen invulling van het plangebied wordt rekening gehouden met de historie van de locatie (beeldbepalende Rijksmonument Bebinghehoes) het esdorpenlandschap en het bebouwingsbeeld van de Zuiderhoofdstraat. De openruimte wordt grotendeels behouden en er komt een MFC in de vorm van een in het straatbeeld passend Hallenhoes. Voor nadere toelichting op de planuitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied wordt ter plaatse van het beoogde centrumgebouw vrijgegeven van nader onderzoek. Voor de overige werkzaamheden in het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd mits de werkzaamheden beperkt blijven tot een diepte van circa 40 cm minus het huidige maaiveld (circa 18,2 m +NAP). Waar dieper wordt ontgraven is wellicht planaanpassing mogelijk in de vorm van terreinophogingen. Indien dat niet mogelijk is en dieper dan bovengenoemde diepte wordt ontgraven, adviseert Laagland vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

Verder wordt door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebied (ca. 9,3 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 2) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'*. Het voornemen betreft de herontwikkeling van een locatie in het dorpscentrum van Exloo. Het betreft hier een fysieke ontwikkeling. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.10.1.4 Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft het beheerprogramma 2016-2021 opgesteld. Hierin zijn strategische ambities aangegeven over hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap heeft daarom een uitgangspuntennotitie normale procedure toegestuurd met daarin onderdelen die verwerkt moeten worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 5.

Hierna wordt aan de hand van de uitgangspuntennotitie ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

5.10.2.3 Waterhuishouding plangebied

In de uitgangspuntennotitie heeft het waterschap een specifiek planadvies gegeven omtrent compenserende waterberging. Daarnaast komen de standaardthema's waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit aan de orde. Hierna worden deze thema's behandeld.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren. Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool, Wadi en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Planspecifiek:

In voorliggend geval wordt het hemelwater dat op het verharde oppervlak van het centrumgebouw valt via grindbakken rondom het gebouw geïnfiltreerd in de bodem. Rondom het centrumgebouw wordt het nieuwe dorpsplein ingericht. Zoals in hoofdstuk 3 beschreven is dit plein grotendeels onverhard en bestaat uit grasstenen, grasveldjes, een wadi en groenelementen. Binnen het plangebied is daarmee voldoende waterbergend vermogen.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij

het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Planspecifiek

In voorliggend geval is geen sprake van overstromingsgevaar. Het thema waterveiligheid speelt in voorliggend geval geen rol.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Planspecifiek

Onder het kopje 'Compenserende waterberging' is reeds ingegaan op de waterberging. Het schoon hemelwater en vuilwater wordt in voorliggend geval gescheiden. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd op het onder de Zuiderhoofdstraat aanwezige rioolsysteem.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Planspecifiek

In voorliggend geval bevindt zich binnen het plangebied geen oppervlaktewater. Wel wordt een wadi aangelegd. Deze wadi zal vanwege veiligheid voornamelijk droog staan en in combinatie met de 'dorpspomp' fungeren als speelplaats voor kinderen. Het plan zal niet leiden tot negatieve effecten op de waterkwaliteit.

5.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012, waarbij is aangesloten bij de actuele systematiek zoals deze wordt gebruikt in de gemeente Borger-Odoorn.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- **Bestemmingsomschrijving:**

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- **Afwijken van de bouwregels**

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- **Specifieke gebruiksregels:**

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.

- **Afwijken van de gebruiksregels:**

Deze afwijkingen geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)**

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- **Algemene gebruiksregels (Artikel 6)**

In dit artikel worden het strijdig en toegestaan gebruik in dit bestemmingsplan geregeld.

- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)**

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Onder meer kunnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming gemengd worden overschreden ten behoeve van een stedenbouwkundig gewenste invulling.

- **Overige regels (Artikel 8)**

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien het uitsluiten van een seksinrichting, afstemming van bouwwerken en activiteiten met de Wet natuurbescherming en regels omtrent parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Gemengd’ (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied hebben net als de omliggende gronden in het dorpscentrum van Exloo de bestemming ‘Gemengd’ met de aanduiding ‘centrum’ gekregen. De gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn bestemd voor publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, categorie I en II en 1 daagse evenementen. Daarnaast zijn hieraan onderschikte overnachtingsmogelijkheden met een maximale totale oppervlakte groter dan 50 m² toegestaan. Verder zijn de hierbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, bermen en voetgangersgebied en speelvoorzieningen toegestaan.

Bebouwing mag binnen het bouwvlak worden gebouwd met een bouw- en goothoogte van maximaal 10,5 respectievelijk 5,5 meter.

In de bestemming is een afwijkingsbepaling opgenomen voor functiewijziging ten behoeve van kantoren en 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 in Exloo. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang van de gebruikswijziging.

‘Waarde – Archeologie’ (artikel 4)

De gronden binnen het plangebied hebben, gelet op de hoge verwachtingswaarde blijkens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Borger Odoorn, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een archeologische waarde.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Borger-Odoorn, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, OMGEVINGSDIALOG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar de provincie Drenthe gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat voor de locatie de strengste sturingscategorie voor provinciaal belang cultuurhistorie geldt. Cultuurhistorie is wat betreft de vorm van het pand goed meegenomen, welke zal worden gebouwd in de vorm van een Hallenhoez zoals het eerdere beeldbepalende pand. De invulling van de buitenruimte en hoe die aansluit op de historische infrastructuur van het dorpscentrum ontbreekt echter nog. Ook dat betreft de kwaliteit cultuurhistorie, al helemaal omdat het een erf van een (voormalig) Rijksmonument is. De beschouwing van deze ensemble-waarden ontbreekt in de toelichting bij het plan. De invulling van dit dorpsplein, welke ook multifunctioneel zal worden gebruikt wordt nog nader uitgewerkt. De provincie vraagt bij deze uitwerking te worden betrokken zodat het provinciaal belang cultuurhistorie hierbij kan worden meegewogen.

De provincie wordt bij de verdere uitwerking van de invulling van het dorpsplein betrokken, zodat het provinciaal belang cultuurhistorie wordt meegewogen. De volledige vooroverlegreactie is opgenomen in bijlage 6.

8.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap heeft daarom een uitgangspuntennotitie normale procedure toegestuurd met daarin onderdelen die verwerkt moeten worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar het waterschap voor vooroverleg. Het waterschap heeft aangegeven dat in Artikel 4 Waarde - Archeologie, art. 4.3.1 lid d ten onrechte een vergunningsplicht is opgenomen voor het verlagen of verhogen van het waterpeil. Het is namelijk wettelijk bepaald dat ten aanzien van (grond)waterpeilveranderingen het bevoegd gezag bij het waterschap ligt. Het waterschap vraagt daarom dringend om ongewenste dubbele regelgeving te voorkomen en deze vergunningsplicht ten aanzien van (grond)waterpeil uit de bestemmingsregels te verwijderen.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast, artikel 4.3.1 lid d is verwijderd.

8.1.4 Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Gasunie voor vooroverleg. De Gasunie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van op- of aanmerkingen.

8.1.5 Brandweer Drenthe

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Brandweer Drenthe voor vooroverleg. De brandweer adviseert aanvullende brandwerende maatregelen m.b.t. het rietgedekte bouwwerk in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het advies van de brandweer wordt wel betrokken bij de verdere uitwerking van het project. De vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

De volledige vooroverleg reactie is opgenomen in bijlage 7.

8.1.6 GGD

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de GGD Drenthe voor vooroverleg. De GGD heeft een gezondheidskundig advies gegeven op diverse onderdelen zoals rookvrije omgeving, groene omgeving, energie en klimaatadaptatie. De adviezen leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De adviezen worden wel meegenomen in de verdere planvorming.

De volledige vooroverlegreactie van de GGD is opgenomen in bijlage 8.

8.1.7 Astron

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar Astron voor vooroverleg. Astron heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de tekst m.b.t. zonering II radioastronomie en vraagt dat in geval van eventuele toekomstige plannen voor zonnepanelen contact wordt opgenomen met Astron.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. 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.

De zienswijze leidt tot een wijziging van de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Voor de inhoud en reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reactienota in bijlage 9 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 **Vooroverlegreactie provincie Drenthe**

Bijlage 7 Vooroverlegreactie Brandweer Drenthe

Bijlage 8 **Vooroverlegreactie GGD Drenthe**

Bijlage 9 Reactienota