

Gemeente Borger-Odoorn
Bestemmingsplan
Nieuw Veenlanden I
Herziening Diepe Kavel
Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 oktober 2011

Kenmerk 1681-03-T01
Projectnummer 1681-03

Toelichting

Inhoudsopgave

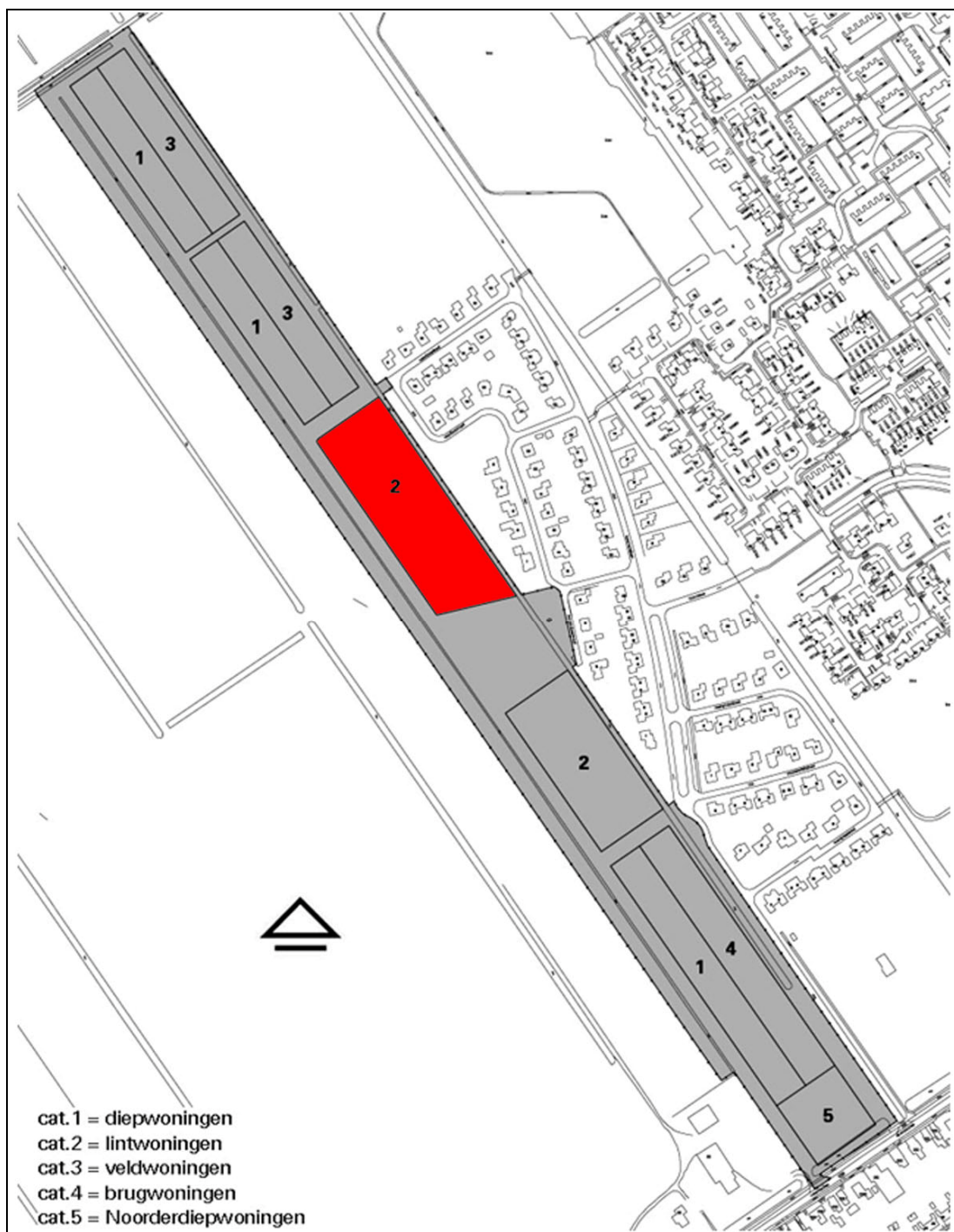
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	3
3.	Toekomstige situatie	5
4.	Onderzoek	7
4.1.	Algemeen	7
4.2.	Water	7
4.3.	Bodem	7
4.4.	Flora en fauna	8
4.5.	Luchtkwaliteit	9
4.6.	Geluid	9
5.	Planologisch-juridische regeling	11
5.1.	Algemeen	11
5.2.	Bestemmingsplan	11
5.3.	Regels	11
6.	Uitvoerbaarheid	14
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	14
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6.3.	Vooroverleg	14

1. Inleiding

Op 19 oktober 2006 is het bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I door de gemeenteraad van Borger-Odoorn vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de destijds vervaardigde stedenbouwkundige opzet van het gebied. Uitgangspunt bij die opzet was dat kavels met verschillende dieptematen per strekkende meter verkocht kunnen worden. Kopers kunnen zodoende zelf de gewenste omvang van hun kavel bepalen. Een van de kaveltypes blijkt in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Daarom is besloten de stedenbouwkundige opzet voor een gedeelte van dit kaveltype aan te passen in een meer courante kavelmaat.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor deze ontwikkeling in het plan-gebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Nieuw Veenlanden I bevindt zich globaal gesproken ten zuidwesten van de bestaande wijk Veenlanden in de kern Nieuw-Buinen. Het plangebied is een voormalig agrarisch perceel met een langgerekte vorm. Nieuw Veenlanden I wordt aan de korte zijden respectievelijk begrensd door het Noorderdiep en de Tweederdeweg (Noord). Aan de kant van de bestaande bebouwing vormen de Veenmoslaan en de Veenbesstraat danwel de daaraan gesitueerde woonkavels de plangrens. Aan de zijde van het open landschap wordt de plangrens gevormd door het Westerdiep.

Het onderhavige plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Veenbesstraat, aan de noordoostzijde door de bestaande bebouwing aan die zelfde Veenbesstraat en aan de zuidzijde door een fietspad in het verlengde van die straat. Het Westerdiep is tenslotte de zuidwestelijke grens van het plangebied. Vanuit het plangebied is uitzicht over de agrarische gronden van het veenkoloniale landschap van Oost Drenthe en met het daarvoor zo kenmerkende open karakter.

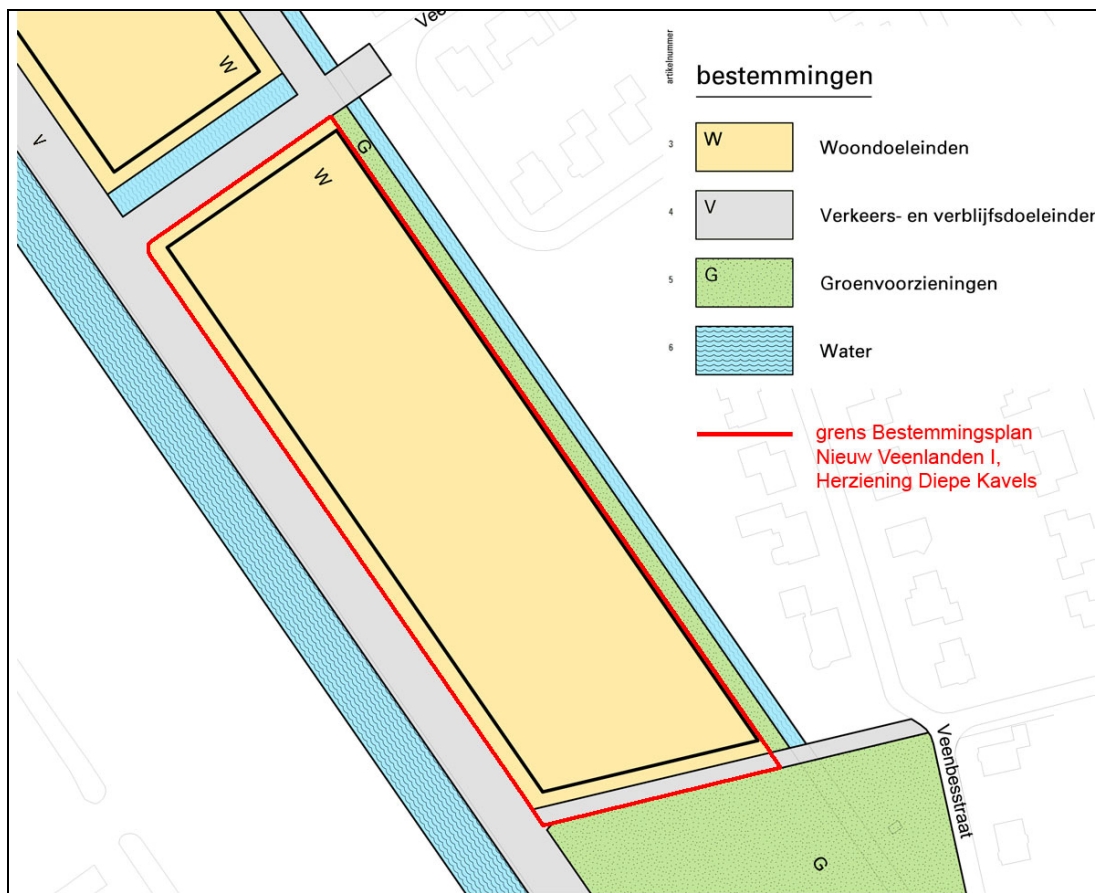
2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Op 19 oktober 2006 is het bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I door de gemeenteraad van Borger-Odoorn vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming "Woondoeleinden" en zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen 5 deelgebieden.

In totaal mogen er maximaal 150 vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Teneinde die flexibiliteit te bereiken en kavels per strekkende meter uit te kunnen geven is destijds gekozen voor een bestemmingsplanmethodiek die rechtstreeks een bouwtitel geeft. Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven. Door middel van een tabel zijn per deelgebied bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben onder meer betrekking op de hoogte van bebouwing, de oriëntatie van de kaprichting, de minimale kavelbreedte en het al dan niet toegestaan zijn van een plat dak.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'lintwoningen'. De kavels in dit deelgebied hebben een diepte van ruim 60 meter. Alleen aan de zuidwestkant is een verkeersbestemming opgenomen waarlangs de kavels worden ontsloten. Deze weg maakt geen onderdeel uit van het onderhavige Bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I, Herziening Diepe Kavels. Het fietspad aan de zuidwestzijde dat de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" heeft, maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. Langs de sloot aan de noordoostkant die de scheiding vormt met het bestaande woongebied heeft de groenstrook de bestemming "Groenvoorzieningen". Ook deze groenstrook is niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen, waardoor de bestemming van het vigerende bestemmingsplan blijft gehandhaafd.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I.



Om twee onvolkomenheden in de bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen te herstellen is op 13 september 2007 de "1e partiële herziening bestemmingsplan Nieuw-Veenlanden I" door de gemeenteraad vastgesteld.

3. Toekomstige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'lintwoningen'. De kavels in dit deelgebied hebben een diepte van ruim 60 meter. Voor dit kaveltype is er in de huidige –snel veranderende- woningmarkt geen belangstelling. Daarom is besloten voor een gedeelte van dit kaveltype de stedenbouwkundige opzet aan te passen in een meer courante kavelmaat, zoals die ook elders in het plangebied Nieuw Veenlanden I is toegepast.

Afbeelding 3: Voorbeeldverkaveling oude en nieuwe situatie.



Door een extra weg aan de noordoostkant aan te leggen, kunnen aan twee zijden kavels met een diepte van ongeveer 28 meter worden uitgegeven. Het principe om kavels per strekkende meter uit te geven, zal daarbij worden gehandhaafd. Om de kavels aan de noordoostkant tweezijdig te kunnen ontsluiten wordt het fietspad, in het verlengde van de Veenbesstraat langs de centrale groenplek, omgevormd tot een weg die ook geschikt is voor autoverkeer.

De toename van het aantal woningen is niet bekend omdat de kavels per strekkende meter worden uitgegeven. De lengte van het bouwblok is minder dan 200 meter. Theoretisch gezien neemt het aantal woningen in het plangebied met maximaal 20 toe (twee-aaneengebouwde woningen met een breedte van 6 meter, 4 meter van de perceelsgrens).

Door de aanleg van de ontsluitingsweg aan de noordoostkant zal er een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op met name de Ratelaar. Wanneer uitgegaan wordt van 5 autobewegingen per woning per etmaal, zullen 100 autobewegingen worden gegenereerd. Bij een spitsuur intensiteit van 10% betekent dit 10 extra auto's in een spitsuur, oftewel één auto per 6 minuten. De toename is derhalve zeer gering. Bovendien zal –gelet op de kaveluitgifte tot nog toe- als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan, het maximum aantal woningen dat gerealiseerd kon worden op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden overschreden. Op dit moment is 51,5 % van de gronden uitgegeven, hierop worden/zijn 56 woningen gerealiseerd. Theoretisch gezien kunnen er in het restant van het plangebied –wanneer uitgegaan

wordt van uitsluitend twee-onder-één-kap woningen op percelen van 10 meter breed- nog 75 kavels worden uitgegeven.

4. Onderzoek

4.1. Algemeen

In het kader van de vervaardiging van het bestemmingsplan Nieuw-Veenlanden I zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Dit onderzoek is grotendeels nog bruikbaar voor de onderhavige herziening.

Het totaal aantal woningen blijft lager dan 150 (zie hoofdstuk 3), het aantal dat als maximum is gehanteerd bij de uitvoering van de diverse onderzoeken.

Met betrekking tot de aspecten externe veiligheid, ruimtelijke beperkingen en archeologie hebben zich, sindsdien geen veranderingen in of in de directe omgeving van het plangebied voorgedaan. De nutsvoorzieningen zijn uiteraard aangepast in verband met het nieuwe woongebied.

4.2. Water

Uit de watertoets die destijds is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Nieuw-Veenlanden I blijkt dat de waterhuishouding aan de vereisten voldoet. Er is een zeer ruime overcapaciteit oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

4.3. Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuw-Veenlanden I is bodemonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van deze herziening is dit onderzoek geactualiseerd¹. Voor de bovengrond (0.0-0.5 m-mv) die plaatselijk puinsporen of puinresten bevat zijn drie mengmonsters onderzocht. Twee daarvan bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Het derde mengmonster bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde. Dit verhoogd gemeten gehalte lood overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De resultaten van het onderhavige onderzoek wijken niet wezenlijk af van de resultaten van voorgaand bodemonderzoek.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

¹ Sigma Bouw & Milieu BV, Actualisatie bodemonderzoek hoek Westerdiep / Veenbesstraat te Nieuw-Buinen Projectnummer: 10-M5489, Emmen, 21 december 2010

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.4. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Derhalve is een quick scan² naar de aanwezige natuurwaarde uitgevoerd. Het kleine natuurpark ten noorden van het plangebied van dit bestemmingsplan biedt een geschikt biotoop aan de streng beschermde soorten Heikikker, Poelkikker en Drijvende waterweegbree. De watergang langs het plangebied vormt een verbinding met dit natuurpark. Daarom is de aanwezigheid van Heikikker, Poelkikker en Drijvende waterweegbree in de watergang langs het plangebied niet op voorhand uit te sluiten. Indien er ingrepen aan de watergang plaatsvinden, is het noodzakelijk om in het daarvoor geschikte seizoen een nader onderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van deze soorten vast te stellen. Indien de watergang buiten de herontwikkeling valt en er geen ingrepen plaatsvinden aan deze watergang, worden er naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep.

Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. Voor de soorten van tabel 1 van de AMvB art. 75 Flora en faunawet geldt een automatische ontheffing bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot de (netto) planlocatie. Ook materialenopslag, bouwketen enzovoort dienen zo mogelijk binnen de begrenzing van de planlocatie een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen verstorend effect te hebben buiten de planlocatie. Ook dient, vanuit de zorgplicht, de periode van uitvoering zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Zo mogen geen bewoonde vogelnesten worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen

² De Groene Ruimte, Quickscan planlocatie Nieuw Veenlanden te Nieuw-Buinen, Wageningen, 25 januari 2011

te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Mogelijk komen nesten voor van onder andere rietbroeders en watervogels langs de watergang. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen. Bij de werkzaamheden is het verder van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als grasland, houtopstanden en struwelen niet aan te tasten.

Er wordt aanbevolen om het terrein ongeschikt te houden voor verschillende soorten fauna, door het gras kort te houden en het maaisel af te voeren tot aanvang van de voorgenomen werkzaamheden. Verder is het raadzaam om te voorkomen dat er schuilmogelijkheden ontstaan voor fauna, bijvoorbeeld door opslag van materialen.

4.5. Luchtkwaliteit

Na de vaststelling van het bestemmingplan Nieuw-Veenlanden I, is op 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Theoretisch gezien neemt het aantal woningen zoals blijkt uit hoofdstuk 3 in het plangebied met maximaal 20 toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een weg. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen deze afstand zijn vanaf het plangebied gemeten geen wegen aanwezig die een

geluidszone hebben. De wegen in (de directe omgeving van) het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied.

5. Planologisch-juridische regeling

5.1. Algemeen

Bij de vervaardiging van het onderhavige bestemmingsplan is getracht zo veel mogelijk aan te sluiten op de regeling in het bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I. Sindsdien hebben echter twee ingrijpende aanpassingen in de wetgeving plaatsgevonden.

Ten eerste is op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Op basis hiervan dient het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) te worden toegepast bij de vervaardiging van bestemmingsplannen. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen en wijkt op een groot aantal punten af van de tot dan toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent overigens dat een aantal regelingen afwijkt van het "Handboek standaard digitale bestemmingsplannen gemeente Borger-Odoorn".

Ten tweede is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Nieuw Veenlanden I Herziening Diepe Kavels is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1681.05BP0008-VG01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1681-03-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;

3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Op grond van de SVBP-2008 wijken deze overigens af van de wijze van meten in het vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingsregels

Het wegen hebben de bestemmingen "Verkeer". Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is dit verbod niet meer in de regels opgenomen.

De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. In een tabel zijn -net als in het vigerende plan- bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen opgenomen. In die tabel wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende deelgebieden:

- wonen aan het diep (categorie 1);
- wonen aan het veld (categorie 3).

De categorienummers zijn identiek aan de nummering in het vigerende bestemmingsplan.

De kavels worden per strekkende meter uitgegeven. Daarnaast gelden voor de beide deelgebieden (marginaal) verschillende bouwregels. Die regels hebben onder meer betrekking op de oriëntatie van de kaprichting, de minimale kavelbreedte en het al dan niet toegestaan zijn van een plat dak. De woningen dienen op minimaal 5 en maximaal 7 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd.

Woningen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Dat geldt overigens ook voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de realisatie hiervan zijn bebouwingsbepalingen opgenomen die aansluiten bij andere plannen van de gemeente Borger-Odoorn. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 75 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd.

Voor het bouwen van perceel- en erfafscheidingen geldt dat deze voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter. Het artikel kent de moge-

lijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken voor aan een woning gebonden beroep of bedrijf en voor bewoners waarvoor een medische indicatie dit noodzakelijk maakt. Tenslotte is het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen in de naar de weg gekeerde voorgevelrooi-lijn van een woning mogelijk als deze aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen deel uitmaken van het hoofdvolume van de woning.

De afwijkingsbevoegdheden mogen overigens niet worden toegepast indien onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of van natuur en landschap.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 6. Deze omvatten bepalingen over de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op het vergroten van maten met maximaal 10% en op het verschuiven van in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen met ten hoogste 5 meter, voor zover dat bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 9). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 10).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het onderhavige bestemmingsplan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De Monden B.V. en de gemeente Borger-Odoorn hebben het voornemen een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. Uit een globale grondkostenexploitatie blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Door Langhout & Wiarda juristen is op verzoek van De Monden BV een risicoanalyse planschade uitgevoerd met betrekking tot de bestaande woningen aan de Veenbesstraat. Uit deze analyse is gebleken dat er door de aanleg van een ontsluitingsweg slechts een beperkte verkeersintensiteit ontstaat, bovendien schuift de mogelijke bebouwing op de kavels in het plangebied ten opzichte van de woningen aan de Veenbesstraat als gevolg van de projectie van de weg op. Het eindoordeel is dat er geen planschade optreedt die voor vergoeding in aanmerking komt.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal op de voor de gemeente Borger-Odoorn gebruikelijke manier de inspraakprocedure doorlopen.

6.3. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een reactie ontvangen van de Provincie Drenthe en van de directeur-inspecteur van het Inspectoraat Generaal VROM. De provincie heeft aangegeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Het inspectoraat heeft aangegeven dat - gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1)- het onderhavige bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.