

**Reactienota d.d. 15-7-2014 op ontvangen
inspraakreacties met betrekking tot het
Voorontwerp Bestemmingsplan 1^e
Exloërmond.**

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 1^e Exloërmond heeft vanaf donderdag 7 november 2013 tot en met woensdag 18 december 2013 ter inzage gelegen. Op donderdag 7 november 2013 heeft er een inloopbijeenkomst in het dorps huis de Badde, adres 1e Exloërmond 56 te 1e Exloërmond plaatsgevonden.

Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast heeft de provincie Drenthe, de Brandweer Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's in het kader van wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerp- bestemmingsplan.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in deze nota Voorontwerp Bestemmingsplan 1^e Exloërmond opgenomen.

Er zijn ook ambtshalve aanpassingen die bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Deze komen in hoofdstuk III in deze nota aan de orde.

I Inspraakreacties.

De zienswijzen zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener van de zienswijze) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. De zienswijzen van natuurlijke personen zijn daarom voorzien van een nummer (bijvoorbeeld Indiener 1).

Nummer indiener	Zienswijze	Datum brief	Zienswijze ontvangen
1.	indiener 1	26 november 2013	27 november 2013
2.	indiener 2	13 december 2013	18 december 2013
3.	Adviesbureau Rombou namens indiener 3	17 december 2013	17 december 2013
4.	Indiener 4	-	7 november 2013

Ia Inhoud inspraakreacties en gemeentelijke beantwoording.

Indiener 1.

1a)

Op het totale perceel is in het geldende bestemmingsplan, na toepassing van art. 11 Wro, een perceel bouwterrein van circa 2000 m² beschikbaar voor de bouw van een woning. In november 2004 is dat perceelsgedeelte getaxeerd als bouwterrein voor € 100.000,-, met de motivering van de makelaar dat een dergelijk perceel als bouw perceel in Drouwenermond voornoemd bedrag zal opleveren. Met het wegvallen van bouw perceel in het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt een leningsonderpand tot een bedrag groot € 100.000,-.

1b)

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. Na inventarisatie is het perceel als wonen aangemerkt. Er worden ter plaatse 100 schapen gehouden en de mogelijkheid moet blijven bestaan om, indien nodig, te kunnen uitbreiden. Tijdens de inloopbijeenkomst is dit aangegeven en er is een aantekening gemaakt om het perceel agrarisch te bestemmen.

Reactie.

Ad.1a)

Het huidige bestemmingsplan 1^e Exloërmond dateert uit 1984 en is derhalve 30 jaar oud. Tegenwoordig wordt wettelijk gezien de geldigheid van een bestemmingsplan op 10 jaar gesteld. Een nieuw plan moet bestemmingen en bouw-/gebruiksmogelijkheden bevatten die binnen de geldigheidsperiode kunnen worden uitgevoerd.

In het geldende bestemmingsplan zijn 18 agrarische deelpercelen aanwezig, waarop met toepassing van een wijzigingsprocedure na bestuurlijke afweging van burgemeester en wethouders een nieuwe woning kan worden gebouwd.

Vanaf 1984 bestaat voor deze percelen een bouwmogelijkheid, doch daarvan is nimmer gebruik gemaakt. Bij het invullen van de 18 percelen met bebouwing zullen bestaande doorkijkten in 1^e Exloërmond komen te vervallen en juist de open structuur van het dorp worden aangetast.

In de Structuurvisie Borger-Odoorn 2010 als ruimtelijk beleidskader is aangegeven dat in lintdorpen incidentele, op zich zelf staande, woningbouw toegestaan is op open plekken. Maatgevend is daarbij een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Er is besloten om in het nieuwe bestemmingsplan 1^e Exloërmond de mogelijkheden tot wijziging van de 18 percelen van agrarisch naar wonen niet meer op te nemen, maar bij gewenste woningbouwinvulling te gaan werken conform de Structuurvisie Borger-Odoorn 2010. Wanneer er zich incidenteel een woningbouwvraag de komende 10 jaar gaat voordoen, dan wordt dat apart afgewogen en kan bebouwing na een uitgebreide bestuurlijke afweging alsnog plaatsvinden met een mini-bestemmingsplanprocedure (termijn 26 weken).

Ingeval van het perceel 1^e Exloërmond 20 kan worden gesteld dat vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige beoordeling de bouw van een woning goed inpasbaar is. Voor deze locatie zal de bestaande wijzigingsprocedure van agrarisch naar wonen worden gehandhaafd.

Ad.1b)

Het in eigendom zijnde perceel heeft thans een grootte van 12000 m². Met aftrek van een bouwlocatie blijft het perceel 1 hectare groot.

In het geldende bestemmingsplan is een agrarisch bouwblok aanwezig, die echter grotendeels ligt op het achter 1^e Exloërmond 20 gelegen agrarische perceel, groot 12 hectare. Dat perceel behoort een andere eigenaar toe en blijktens constatering ter plaatse na de inloopbijkomst wordt daar akkerbouw op toegepast. Op het perceel nummer 20 is slechts een stukje agrarisch bouwblok gelegd over de woning met schuur.

De aanwezigheid van een volwaardige schapenhouderij ter plaatse is niet aangetoond en derhalve zal nummer 20 ten behoeve van wonen worden bestemd.

Indiener 2

2a)

Er is een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in behandeling voor het mogen bouwen van 3 vrijstaande woningen op de percelen 29 a, 35b en 35c te 1° Exloërmond. De wens wordt geuit om in het nieuwe bestemmingsplan deze percelen een woonbestemming te geven.

2b)

Er ligt een omgevingsvergunningaanvraag voor het realiseren van een nieuwe pluimveestal op diervriendelijke wijze. Het gebouw is 100 meter lang en het is gewenst om de voorgevel van de nieuwe en bestaande stal op één lijn te situeren. Dit houdt dan wel in dat de achtergevel 15 meter verder naar achteren komt ten opzichte van de bestaande stal. Wanneer dit niet mogelijk is dan wil indiener graag de nieuwe stal 15 meter naar voren situeren.

2c)

Indiener wil graag het bouwblok op het perceel 1° Exloërmond 71 iets naar links uitbreiden tot 1 meter vanuit de perceelsgrens.

Reactie.

Ad.2a)

Deze percelen vormen een opvulling van een kavel tussen bestaande woningen en een aansluiting daarop.

Van het dichtzetten van een bestaande doorkijk van noord naar zuid is daarbij geen sprake en er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de gewenste bebouwing. Evenals aangegeven onder Reactie Ad.1a) zal de bestaande wijzigingsprocedure van agrarisch naar wonen worden gehandhaafd.

Ad.2b)

Kijkende naar het agrarische bouwblok in het bestaande bestemmingsplan, dan valt op dat een reeds aanwezige pluimveestal aan de achterzijde door de grens van de verbeelding mogelijk is gemaakt en in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Odoorn is terechtgekomen. Deze situering brengt met zich mee dat het aanbeveling verdient om de aanwezige bebouwing geheel binnen de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 1° Exloërmond te brengen.

Vanuit landschappelijke overwegingen is het gewenst dat de achtergrens van de thans aangevraagde nieuwe pluimveestal gelijk moet worden geschakeld met de bestaande pluimveestal.

Het bouwblok op de verbeelding aan de achterzijde van de bestaande pluimveestal situeren en aan de oostzijde 15 meter opschuiven richting openbare weg.

Ad.2c)

Het perceel 1° Exloërmond 71 heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarisch bouwblok, dat ter hoogte van de achterlijn van de bestaande schuur 75 meter breed is. In het nieuwe bestemmingsplan verkrijgt het perceel na gepleegde inventarisatie een bedrijfsbestemming, waarbij het bouwblok ter hoogte van de achterlijn van de bestaande schuur 27 meter breed is geworden.

Er bestaan geen bezwaren om het bouwblok langs de achterlijn van de bestaande schuur op de gewenste 32 meter uit te breiden.

Indiener 3

3a)

Indiener heeft in 2006 het akkerbouwbedrijf van zijn vader overgenomen, dat is gesitueerd op het perceel 1° Exloërmond 127 te 1° Exloërmond. Op dat perceel was vele decennia het bedrijf aanwezig inclusief een bedrijfswoning (oude boerderij). In samenspraak met de gemeente is de vervallen boerderij in 1988 afgebroken en heeft de toenmalige gemeente schriftelijk aangegeven ter plaatse de bestemming agrarisch bedrijf te willen neerleggen, wanneer de noodzaak daartoe t.b.v. (klein)zoon aanwezig mocht zijn.

De noodzaak wordt aangegeven in het rapport van Rombou d.d. 10-02-2014 en de wens wordt geuit om in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Agrarisch Bedrijf te verkrijgen.

Reactie.

Ad.3a)

Indiener exploiteert een volwaardig akkerbouwbedrijf vanuit het perceel 1° Exloërmond 127, alwaar op dit moment nog 1 schuur aanwezig is. Omdat ruimte nodig bleek voor noodzakelijke machine- en materieelopslag heeft indiener op een naastgelegen agrarisch perceel nummer 123 een extra schuur gebouwd.

Hij is tevens elders buiten de gemeente woonachtig en het is verre van efficiënt om niet bij het bedrijf met 47 hectare grond te wonen.

Uit het rapport van Rombou blijkt in voldoende mate dat ter plaatse een geheel volwaardig akkerbouwbedrijf wordt geëxploiteerd en de noodzaak van een efficiënte bedrijfsvoering maakt een groter bouwblok op nummer 127 ten opzichte van die rondom de bestaande schuur noodzakelijk.

Vanuit de bestaande situatie kan het bouwblok rondom de schuur worden vergroot tot een volwaardig agrarisch bouwblok, waarbinnen dan de bedrijfswoning kan worden gebouwd en nieuwe schuurruimte.

Voor het perceel zal het bestaande agrarische bouwblok op de verbeelding worden vergroot om de bouw van een bedrijfswoning en een nieuwe materialenschuur mogelijk te maken.

Indiener 4

5.a.)

Gericht op de toekomst bestaat de wens om het bestaande bouwblok te vergroten. Bij traditionele- en nieuwe gewassen is meer tijdelijke opslag ter plaatse noodzakelijk. Er is meer ruimte nodig en een hogere goothoogte van bedrijfsgebouwen.

Het huidige bouwblok is grotendeels ingenomen door een mestbassin en de tijdelijke opslag van stro en bieten voor een bepaalde tijd. Gevraagd wordt een verdubbeling van het bouwblok in noordoostelijke richting.

5.b.)

Tevens wordt gevraagd om direct een goothoogte van 5,5 meter te kunnen verkrijgen bij bestaande- c.q. nieuwbouw van bedrijfsgebouwen.

Reactie.

Ad.5.a.)

Bij het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een actualisering, met het opnemen van de huidige bestaande gebruiksfuncties.

Met het opnemen van een dubbel agrarisch bouwblok, waarbij de uitbreiding direct achter de woningen 1^e Exloërmond 83 en 84a wordt gesitueerd, is er geen sprake meer van planactualisering maar van een geheel nieuwe planologische situatie.

Op het agrarisch bouwperceel is nog bouwruimte over tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de achtergelegen stallen.

Om rekening te houden met de achtergelegen stallen, die nu in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Odoorn zijn gesitueerd, zal het bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan naar achteren worden uitgebreid tot aan de achtergrens van de twee stallen.

Dat geeft ook nog meer bouwruimte op het perceel nummer 82.

Het opgenomen bouwblok op nummer 82 wordt naar achteren toe uitgebreid tot aan de achtergrens van de aanwezige twee stallen.

Ad.5.b.)

In het bestemmingsplan is bewust niet bij recht de maatvoering van 5,50 meter goothoogte voor bedrijfsgebouwen opgenomen. Dat betreft juist maatwerk om rekening te kunnen houden met de verschillende agrarische bedrijvigheden en wensen t.a.v. bebouwing.

In de situatie van het bedrijf van indiener kan bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag voor bebouwing rekening worden gehouden met de hogere goothoogte. Dat gaat dan via de opgenomen afwijkingsregeling artikel 3.3. van de planvoorschriften.

II Reacties in het kader van wettelijk vooroverleg.

a)

Reactie van de provincie Drenthe bij brief van 27 november 2013, kenmerk 201301314.

b)

Reactie van de Brandweer Drenthe bij brief van 3 december 2013, kenmerk U130477.

c)

Reactie van Waterschap Hunze en Aa's bij brief van 2 december 2013, kenmerk IN13-4028/14-1008 en automatische Watertoets d.d. 17 oktober 2013.

IIa Inhoud reacties en gemeentelijke beantwoording.

Ad.a Provincie Drenthe.

Voormalige agrarisch bestemde percelen kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in Wonen en/of Bedrijf. Bij een bedrijfsbestemming moet op het perceel de woonfunctie gehandhaafd blijven, hetgeen in de planvoorschriften dient te worden opgenomen.

Reactie.

Het is gemeentelijk beleid dat bij toepassing van de regeling herbestemming Vrijgekomen voormalige Agrarische Bedrijven (VAB) op het perceel te allen tijde de woonfunctie dient te blijven gehandhaafd. Ondergeschikt daaraan dan een ander hergebruik worden toegestaan.

Artikel 3.5 van de bestemmingsplanvoorschriften wordt na het 7^e aandachtsstreepje aangevuld met –op een bedrijfsperceel dient de woonfunctie te allen tijde gehandhaafd blijven.

Ad.b Brandweer Drenthe.

Ter verhoging van de zelfredzaamheid van aanwezige personen wordt geadviseerd om bewoners die in het invloedsgebied (145 meter) van de aanwezige NAM-buisleiding wonen te informeren over de risico's van buisleidingen en het handelingsperspectief tijdens incidenten.

Reactie.

In paragraaf 5.7 van de plantoelichting is in voldoende mate aangegaan op de aanwezigheid van genoemde NAM-leiding en uit de Kwantitatieve Risicoanalyse QRA 1^e Exloërmond is gebleken dat er geen sprake is van enig groepsrisico, gezien de geringe bebouwingsdichtheid in het zogenaamde invloedsgebied.

Alhoewel niet verplicht zal aan de NAM worden gevraagd de nodige informatie conform het advies van de Brandweer Drenthe d.d. 3 december 2013 te verstrekken aan betrokkenen.

Ad.c Waterschap Hunze en Aa's.

Men komt in de schriftelijke reactie met het advies om het in paragraaf 5.3 genoemde Beheersplan 2007-2009 te wijzigen in Beheersplan 2010-2015.

Voorts wordt aangegeven dat de tabel met peilvakken op bladzijde 35, derde alinea niet een juiste is. Ook wordt ten onrechte het Waterschap Velt en Vecht aangehaald.

Men komt in de geautomatiseerde watertoets met opmerkingen t.a.v. het handhaven van de huidige oppervlaktewaterkwaliteit, het tegengaan van grond- of oppervlaktewateroverlast en het advies wordt gegeven om in nieuwe- en vervangingsituaties t.a.v. de riolering een (verbeterd) gescheiden stelsel aan te leggen.

Reactie.

Het Beheersplan 2010 -2015 is thans actueel en zal worden opgenomen. De gehele derde alinea op bladzijde 35 van de plantoelichting wordt in overleg met het Waterschap verwijderd.

In de kern 1^e Exloërmond is reeds sprake van een gescheiden en verbeterd rioolstelsel. Van aantasting grondwaterkwaliteit kan in de huidige situatie geen sprake zijn en er zijn geen problemen voor wat betreft grond- en oppervlaktewateroverlast.

Er zijn derhalve geen ingrepen nodig naar aanleiding van voornoemde opmerkingen.

III Ambtshalve wijzigingen.

1^E-Exloërmond huisnummer:

14

Voorste bouwblok rechthoekig maken.

47

Bouwblok als gelijke vierhoek situeren.

Verwijderen aanduiding “Karakteristiek”, Hoofdgebouw dateert uit de 70er jaren.

57

Van wonen naar agrarisch bouwblok. Betreft bestaand agrarisch bedrijf.

74d/74^e/75

Strook achter de woningen geel arceren t.b.v. wonen evenals nummers 74abc.

86

Agrarisch bouwblok situeren conform mini-bestemmingsplan.

105

Bouwblok situeren tegen de achtergrens van de bestemming wonen.

122

Opnemen situering tweede bedrijfswoning conform in 1996 verleende rechtsgeldige bouwvergunning.

130a

Bestemmingsgrens aan de achterzijde aangepast conform situering van de bestaande bebouwing.

In verband met wijzigingen in het provinciaal en gemeentelijk beleid is de toelichting op enkele punten aangepast en geactualiseerd.

Samenvattende wijzigingen.

- 1) Perceel nummer 14 voorste bouwblok rechthoekig maken.
- 2) Perceel nummer 47 bouwblok in gelijke vierhoek situeren. Verwijderen aanduiding “Karakteristiek”.
- 3) Perceel nummer 57 van Wonen naar Agrarisch.
- 4) Percelen nummers 74d/e en 75 strook achter de woningen geel arceren t.b.v. wonen.
- 5) Perceel nummer 86 agrarisch bouwblok situeren conform geldend mini-bestemmingsplan (Uitvloeisel van Perspectiefplan Borger Nieuw-Buinen)
- 6) Perceel nummer 105 bouwblok situeren tegen de achtergrens aan van de bestemming wonen.
- 7) Perceel nummer 122 opnemen situering tweede bedrijfswoning conform aanwezige rechtsgeldige bouwvergunning.
- 8) 130a
Bestemmingsgrens aan de achterzijde aangepast conform situering van de bestaande bebouwing.
- 9) Gedeelte perceel nummer 20 handhaven bestaande wijzigingsprocedure van agrarisch naar wonen.
- 10) Op de percelen nummers 29a, 35b en 35cde bestaande wijzigingsprocedure van agrarisch naar wonen handhaven.
- 11) Perceel nummer 35 het bouwblok op de verbeelding aan de achterzijde van de bestaande pluimveestal situeren en aan de oostzijde 15 meter opschuiven richting openbare weg.
- 12) Perceel nummer 71 het bouwblok aan de westzijde 4 meter opschuiven tot 1 meter vanuit de perceelsgrens.
- 13) Perceel nummer 127 het bouwblok vergroten om de bouw van een eerste bedrijfswoning en materialenshuur mogelijk te maken.

- 14) Perceel nummer 82 het bouwblok vergroten tot aan de achtergrens van de twee aanwezige stallen.
- 15) Artikel 3.5 van de bestemmingsplanvoorschriften wordt na het 7^e aandachtsstreepje aangevuld met “op een bedrijfsperceel dient de woonfunctie te allen tijde gehandhaafd te blijven”.
- 16) In verband met wijzigingen in het provinciaal en gemeentelijk beleid is de toelichting op enkele punten aangepast en geactualiseerd.
- 17) Paragraaf 5.3 water, de tekst Beheersplan 2007-2009 wordt gewijzigd in Beheersplan 2010-2015.
- 18) De gehele derde alinea op bladzijde 35 van de plantoelichting wordt verwijderd.