Nieuw-Buinen, woningbouw Hollandia Noorderdiep

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 4

Hoofdstuk2 Beleidskader **5**
2.1 Rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid 6
2.3 Gemeentelijk beleid 8

Hoofdstuk3 Huidige en toekomstige situatie **9**
3.1 Huidige situatie 9
3.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten **12**
4.1 Aardkundige waarden 12
4.2 Archeologie 12
4.3 Bedrijven- en milieuzoneringen 13
4.4 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.) 14
4.5 Bodem 14
4.6 Cultuurhistorie 16
4.7 Duurzaamheid 17
4.8 Ecologie 17
4.9 Externe veiligheid 19
4.10 Geluid 19
4.11 Luchtkwaliteit 20
4.12 Water 21

Hoofdstuk5 Juridische toelichting **22**
5.1 Algemeen 22
5.2 Planregels 22

Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid **23**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
6.2 Economische uitvoerbaarheid 23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Qualis Ruimte en Ontwikkeling B.V., hierna initiatiefnemer, is voornemens om in Nieuw-Buinen 15 starterswoningen te ontwikkelingen. De starterswoningen worden gerealiseerd in drie hoofdgebouwen. Deze hoofdgebouwen hebben de vorm van een boerderij. Planologisch gezien is wonen nu niet toegestaan, daarom dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Nieuw-Buinen. Het plangebied ligt tussen het recent aangelegde zonnepark Hollandia en het Noorderdiep. De bebouwing wordt toegevoegd in een bestaand bebouwingslint.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Nieuw-Buinen - Buinerveen'. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2017 vastgesteld. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing op het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een inleidend Hoofdstuk 1 wordt in Hoofdstuk 2 het algemeen geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt in Hoofdstuk 3 toegelicht. In dit hoofdstuk wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. Specifiek beleid (Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten zoals archeologie, cultuurhistorie en natuur wordt in Hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) besproken. De uit het beleid voorkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. In Hoofdstuk 5 wordt de regels juridische toegelicht. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 op zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid ingegaan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. In de NOVI heeft het Rijk de nationale belangen en prioriteiten weergegeven, waarmee een richtinggevend kader is geschetst voor het maken van decentrale keuzes. In de Uitvoeringsagenda, behorende bij de NOVI, wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Waar nog nadere uitwerkingen van beleidskeuzes nodig zijn, vinden deze plaats in de verschillende programma's.

2.1.2 Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Bkl). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Stedelijke ontwikkeling
Voor bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1.6. Lid 2 Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het plan gebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder uitspraak gedaan over wanneer er wel of niet sprake is van stedelijke ontwikkeling. Vanaf de ontwikkeling van twaalf woningen is sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder. Dit bouwplan wordt daardoor aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Verzorgingsgebied

Nieuw-Buinen is met bijna 5.000 inwoners een van de grotere woonkernen in de gemeente Borger-Odoorn. Uit leefbaarheidsonderzoek (STAMM CMO, 2012) is gebleken dat Nieuw-Buinen een succesvol autonoom dorp is met veel sociale infrastructuur en een hoge tevredenheid van de bewoners. Gelet op de aard en omvang van het woningbouwproject (15 starterswoningen) kan gesteld worden dat het verzorgingsgebied zich beperkt tot Nieuw-Buinen

Groeipotentie

Op 2 maart 2022 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld: 'Woonvisie 2022+ Borger-Odoorn'. In deze woonvisie zijn drie groeiscenario's voor de periode tot 2030 gepresenteerd. De gemeente kan de best passende lijn volgen op basis van de eigen ambities. Het basisscenario gaat uit van een groei van 100 extra huishoudens in de periode tot 2030. Het middenscenario gaat uit van een groei van 2%: ongeveer 250 huishoudens. Wil de gemeente maximaal meebewegen met de markt, dan is er in scenario Hoog ruimte voor 500 extra huishoudens in de periode tot 2030. Dit komt neer op een groei van ruim 4%.

Behoefte/vraag
Er is in Nieuw-Buinen vooral vraag naar nieuwe koopwoningen. Voor de sociale huur-voorraad ligt de focus op vernieuwing van bestaande voorraad. Volgens de woonvisie blijkt dat in Nieuw-Buinen op basis van het scenario Hoog de vraag naar koopwoningen rond de 45-65 woningen bedraagt. In Nieuw-Buinen geldt dat de voorkeur uitgaat naar (koop)woningen in een rij, 2^1 kap, vrijstaand. Qua prijsklasse is er veel behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen. De vraag naar appartementen en duurdere woningen is veel lager.

Conclusie

Voorgenomen bouwplan voorziet in de behoefte zoals aangetoond in de gemeentelijke woonvisie. Het bouwplan voorziet in de bouw van 15 starterswoningen binnen de bebouwde kom van Nieuw-Buinen. De woningen worden gebouwd in een aaneengesloten rij in drie hoofdgebouwen. De woningen zijn goedkope koopwoningen bedoeld voor starters en daarmee aansluitend op de woningbouwvraag van Nieuw-Buinen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 28 september 2022 is door Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie Drenthe de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

1. rust, ruimte, natuur en landschap;
2. oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
3. noaberschap;
4. kleinschaligheid (Drentse schaal);
5. menselijke maat;
6. veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. In de omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, te weten:

7. landschap;
8. natuur;
9. cultuurhistorie;
10. archeologie;
11. aardkundig erfgoed;
12. rust.

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden genomen.

2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. De meest recente versie is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Nadien is de verordeningen meerdere keren gedeeltelijk gewijzigd. Aanleiding hiervoor waren onder andere de uitspraak Dienstenrichtlijn en het gewijzigd provinciaal beleid ten aanzien van zon-op-land projecten. Maart 2023 is de verordening voor het laatst gedeeltelijk gewijzigd vastgesteld. Met deze wijziging is de geactualiseerde Omgevingsvisie 2022 geland in de Omgevingsverordening. Naast het aangepaste beleid ten aanzien van geitenhouderijen en grote (bedrijfsmatige) ruimtevragers is ook de ruimte - voor - ruimte regeling aangepast (verruimd).

Op het voorliggende initiatief zijn de aspecten aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap en beschermzone radioastronomie van toepassing. Ook dient dit bestemmingsplan getoetst te worden aan het provinciale woonbeleid. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap en beschermzone radioastronomie.

Toets provinciaal woonbeleid en beschermzone radioastrologie
Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 2.1 is reeds de behoefte op basis van een actuele woonvisie aangetoond. Het plangebied sluit, zoals uit figuur 2 blijkt, aan bij het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2 begrenzing provinciaal stedelijk gebied

Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone 2'. Conform de bepalingen in de verordening is vroegtijdig met ASTRON overleg geweest over dit voorgenomen woningbouwproject. ASTRON heeft per mail laten weten dat zij met het bouwen van deze woningen geen problemen hebben. Waar eventuele zorgen voor ASTRON kunnen liggen is in het plaatsen van zonnepanelen. Voor ASTRON is van belang dat bij het plaatsen van de zonnepanelen (op de daken) er centrale omvormers worden geplaatst en geen power optimizers of andere per-paneel-oplossingen worden toegepast. Ook dienen de omvormers te voldoen aan de norm EN55022-class B (radiated emissions). Uiteraard is een correcte wijze van installeren van groot belang.

Indien er zodanig veel zonnepanelen worden geplaatst dat er sprake zal zijn van een klein zonnepark (waarvoor omvormers van 50 kW of groter moeten worden gebruikt) dan is daarop de volgende norm van toepassing - Elektrische veldsterkte (flux) < 20 dBµV/m, gemeten volgens een meetprotocol zoals gespecificeerd in EN55022 (120 kHz bandbreedte op 10 meter afstand), maar met een AVG-vermogen (RMS-veld) detector - en dient ASTRON om toestemming te worden gevraagd voor wat betreft de toe te passen omvormer en andere maatregelen.

De zonnepanelen die op de daken komen te liggen worden aangesloten op een centrale omvormer. Deze omvormers voldoen aan de EN55022-class B. De toe te passen omvormers zijn 20kW.

Conclusie
Het voorgenomen woningbouwinitiatief is niet strijdig met het provinciaal woonbeleid. Voor de conclusie

ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie, landschap en beschermzone radioastronomie wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het voor dit woningbouwproject meest relevante gemeentelijk beleid is opgeschreven in de recente vastgestelde woonvisie. In paragraaf 2.1 is dit reeds beschreven. Naast het opstellen van deze woonvisie is de gemeente het afgelopen jaar ook druk bezig geweest met de nieuwe omgevingsvisie en de toekomstvisie. Inmiddels is de Nota van Uitgangspunten opgesteld en gepubliceerd.

Nota van Uitgangspunten Omgevingsvisie en toekomstvisie
Voorafgaand aan de op te stellen Omgevingsvisie heeft de gemeente Borger-Odoorn een Nota van Uitgangspunten voor deze twee beleidsdocumenten opgesteld. De Nota is onder andere opgesteld op basis van trendanalyse en overleggen met inwoners. Hieruit komen meerdere uitdagingen naar voren waar de gemeente de komende jaren mee aan de slag zal moeten. Deze uitdagingen hebben stuk voor stuk een grote impact op het dagelijks leven.

In de Nota wordt voor het thema Leefbaarheid en wonen benoemd dat er een onevenwichtigheid in de bevolkingsopbouw dreigt door het vertrek van jongeren (voor bijvoorbeeld studie) en jonge gezinnen in combinatie met vergrijzing. Voor de leefbaarheid en de levendigheid is het belangrijk dat jongeren en jonge gezinnen blijven of terugkomen. Daarvoor is het belangrijk dat de woonvoorraad en de aanwezigheid van voorzieningen aansluit bij de wensen van deze doelgroepen. De gemeente wil zich inzetten in op voldoende (betaalbare) woningen en goede (en bereikbare) voorzieningen voor alle doelgroepen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De leefbaarheid van de fysieke en sociale leefomgeving en het zelfstandig kunnen functioneren van inwoners hierin is de basis voor het goed wonen, werken en leven in Borger-Odoorn. De gemeente wil er zijn voor alle inwoners. De kracht van eigen initiatief en idee en modern noaberschap vindt de gemeente daarbij belangrijk.

Het bouwplan aan het Noorderdiep waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld sluit aan op de in de Nota beschreven ambitie. Door het bouwen van starterswoningen krijgen jongeren een betaalbare woonplek in hun eigen dorp. Dit komt ten goede van het woon- en leefklimaat van Nieuw-Buinen.

Hoofdstuk 3 Huidige en toekomstige situatie

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is tot begin jaren 90 bewoond geweest. Op dit moment wordt het plangebied als dierenweide voor het hobbymatig houden van dieren gebruikt. Het gedempte kanaal ten noorden van het Noorderdiep (het voormalige Noorderdiep) wordt ook gebruikt als grasland. Dat hier een kanaal heeft gelegen is zichtbaar doordat het maaiveld hier verlaagd is. Op het Noorderdiep geldt een maximale snelheid van 30 km/u. De weg wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het naastgelegen Zuiderdiep maakt deel uit van de hoofdroute en is de weg waarop het Noorderdiep wordt ontsloten. Over de ontstaansgeschiedenis van dit plangebied wordt in de cultuurhistorische paragraaf (hoofdstuk 4.6) verder ingegaan.



Figuur 3 huidige situatie plangebied



Figuur 4 huidig gebruik plangebied

3.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen planontwikkeling bestaat uit het realiseren van drie veenkoloniale woonboerderijen. In deze drie hoofdgebouwen worden 15 starterswoningen gerealiseerd. De situering, nokrichting en vorm van de drie woonboerderijen is gebaseerd op de cultuurhistorische agrarische bebouwing aan deze zijde van het Noorderdiep. De stedenbouwkundig uitgangspunten zijn samen met de gemeente, provincie en de directe omgeving (bewoners van de tegenovergelegen woningen) opgesteld. De input uit deze gesprekken heeft geleid tot het bij dit bestemmingsplan toegevoegde landschappelijk inrichtingsplan (Bijlage 1 bij de regels).



Figuur 5 Toekomstig vooraanzicht

Tussen de bebouwing en aan de achterzijde van het plangebied worden wadi's aangelegd. Deze wadi's staan in verbinding met een aan de rand van het zonnepark aan te leggen waterberging. Hiermee wordt voldaan aan de wateropgave.



Figuur 6 Toekomstige situatie

3.2.1 Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkeling van deze nieuwe woningen heeft impact op de omgeving. De huidige welstandsnota biedt voor dit plan onvoldoende handvatten om te sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Bij dit bestemmingsplan is daarom het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwbouwproject Hollandia, Nieuw-Buinen' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de huidige welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geraadpleegd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

3.2.2 Parkeren en ontsluiting

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 15 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van de CROW – publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) geldt per woning een parkeercijfer van 2,4 (koophuis tussen/hoek, niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom, maximaal). Dit betekent dat er 36 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met één parkeerplaats op eigen erf. Er moeten dus 21 parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd worden om aan de parkeernorm te voldoen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Aardkundige waarden

In Drenthe zijn zes hoofdlandschappen te onderscheiden: het Drents Plateau, de Hondsrug, het Hunzedal en het (voormalig) hoogveengebied, het stuwwallengebied, het noordelijk Laagveengebied en het zuidelijk Laagveengebied met de Reest. Binnen deze aardkundige landschappen zijn kenmerkende aardkundige eenheden te onderscheiden, zoals stuwwallen, dekzandruggen, essen en beekdalen. Opvallend is de relatief steile overgang van het Drents Plateau en de keileemruggen en stuwwalllen naar de lager gelegen gebied, de zogenaamde macrogradiënt.

Toets beleid aardkundige waarden

Voor aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generieke (provinciale) bescherming. Dit zijn gebieden die niet onderscheidend zijn voor een aardkundig hoofdlandschap, teveel zijn aangetast of niet zeldzaam zijn. In gebieden met een generieke bescherming gaat het om respecteren van aardkundige waarden. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron gebruikt worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een aardkundig hoofdlandschap. Indien tijdens de werkzaamheden aardkundige waarden gevonden worden, wordt bepaald of en zo ja hoe deze waarden als inspiratiebron gebruikt kunnen worden.

4.2 Archeologie

Erfgoedwet
Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden, de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 1988 is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Toets archeologisch beleid
In de provinciale omgevingsverordening is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol. Dit betekent dat het gemeentelijk archeologisch beleid lijdend is. In 2011 heeft de gemeente, met ondersteuning van de provincie, een archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart laten maken. De kaart geeft een gemeentedekkend overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Aan deze waarden heeft de gemeente beleidsregels gekoppeld.

Het plangebied is op deze archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart aangeduid als bebouwd gebied. In bebouwd gebied hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Wel geldt er een meldingsplicht.



Figuur 7 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart

Conclusie
Vanuit de Erfgoedwet zijn er op voor wat betreft archeologie geen belemmeringen geconstateerd om de woningen te realiseren.

4.3 Bedrijven- en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. 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 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 afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke milieubelasting dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek
Wonen is geen milieubelastende functie maar wel een milieugevoelige functie. Hierom wordt bij het realiseren van woningen alleen gekeken naar de omgeving waarin de woningen worden gerealiseerd. Aangrenzend aan het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd of andere milieugevoelige objecten. Wel ligt achter het plangebied een groot zonnepark. Ondanks dat er in de omgeving geen bedrijven zijn gevestigd maakt het huidige bestemmingsplan dit wel mogelijk. De gemeente is hierom van mening dat er sprake is van een gemengd gebied en niet van een rustige woonwijk. Hiermee is het toegestaan om een kleinere richtafstand aan te houden, namelijk de richtafstand die hoort bij een categorie lager in richtafstand zoals opgenomen is in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering.'. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de richtafstand van gevaar niet mag worden verlaagd.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een zonnepark niet genoemd. In vergelijkbare gevallen wordt aansluiting gezocht bij de categorie 'electriciteitsbedrijven < 10 MVA' en eventueel electriciteitsbedrijven 10-100 MVA' . In het bestemmingsplan 'Zonnepark Nieuw-Buinen' is aangegeven dat dit een < 10 MVA zonnepark is. Voor een dergelijk zonnepark geldt milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 bedrijven in gemengd gebied geldt een richtafstand voor geluid en gevaar van 10 meter. De afstand tussen de bestemmingsgrens van het zonnepark en het bouwvlak waarin de woningen opgericht mogen worden, is groter dan 10 meter. Er is geen hinder te verwachten.

Conclusie
Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. De afstand tussen de vast te stellen woonbestemming en het zonnepark is groter dan de voor zonneparken te interpreteren richtafstand van 10 meter. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de realisatie van dit woningbouwproject.

4.4 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is in de D-lijst aangegeven welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit onder de in kolom 2 van deze D-lijst opgenomen drempelwaarde blijft, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen dat de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

In onderdeel D 11.2 zijn de drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In tegenstelling tot de Bro is in het Besluit m.e.r. het begrip stedelijk ontwikkelingsproject niet gedefinieerd.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling negatieve milieugevolgen heeft dan is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op de huidige situatie waarin het plangebied als grasland wordt gebruikt, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het aantal verkeersbewegingen en de oppervlakteverharding neemt toe.

Dit woningbouwproject ligt onder de drempelwaarde. Het project is daarom niet MER plichtig. Omdat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onderzocht of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 3).

4.5 Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Onderzoek
Klijn Bodemonderzoek B.V. heeft een verkennend bodem- en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 4 . In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van

de onderzoekslocatie vastgesteld. Het nader asbestonderzoek heeft alleen betrekking op de gedempte sloot.

Nader asbestonderzoek
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er zijn op twee plaatsen in de bodem, op basis van analytische en/of zintuigelijke waarnemingen, verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen.

De verhoging is veroorzaakt door een asbesthoudende buis (hechtgebonden). In de bodemlaag rondom de asbesthoudende buis is analytisch geen asbest aangetoond. Ook geven de resultaten uit de kleinere fractie geen aanleiding tot aanvullende SEM-analyse naar het gehalte respirabele vezels. De asbesthoudende buis is afgebroken tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden van dit bodemonderzoek. Het vrijgekomen deel van de buis is daarna ingewikkeld in de behorende verpakkingsmateriaal en afgevoerd. Het resterende deel van de asbesthoudende buis is vermoedelijk nog aanwezig in noordoostelijk en zuidwestelijke richting (buiten de demping).

Indien in de bodem sprake is van asbesthoudend materiaal welke in zijn geheel en duidelijk te onderscheiden en niet verspreid is door de bodem, kan het materiaal als bouwmateriaal en/of afval worden beschouwd. In dit geval is er sprake van een duidelijk te onderscheiden asbesthoudende buis. De buis kan als afzonderlijke eenheid worden beschouwd en maakt derhalve geen onderdeel uit van de bodem. Ook is de asbesthoudende buis niet bepalend voor de vaststelling van de asbestconcentratie in de bodem. Zonder ingreep (uitvoering van civiele werkzaamheden) in de bodem treedt onder dergelijke omstandigheden ook geen vermenging op met de bodem.

De RUD heeft echter aangegeven dat zij wel van mening zijn dat deze verontreiniging gezien moet worden als bodem indien deze buis ergens stuk is. Dit advies is als bijlage 5 toegevoegd. Er moet nog uitgesloten worden of de leiding intact is. Indien de buis nog intact is dan kan het inderdaad als geen bodemverontreiniging worden beschouwd. Indien de buis niet meer intact is wordt het wel gezien als een bodemverontreiniging. Is de buis ergens in tweeën gebroken dan is dit nog als intact te beschouwen, indien de buis ergens is geplet is dit niet meer als intact te beschouwen. Naar aanleiding van dit advies is een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek

In opdracht van Qualis Ruimte en Ontwikkeling B.V. is door Buro Hollema bv een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de demping op het perceel “Hollandia” aan het Noorderdiep te Nieuw Buinen. Dit aanvullend verkennend bodemonderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting. Het doel van het aanvullend verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat in de noord zuidgerichte demping redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatische grondwater in gehalten of concentraties boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het advies van RUD Drenthe heeft de opdrachtgever opdracht verstrekt tot verwijdering van de aangetroffen asbestcementleiding. Daarmee vormt de aanwezigheid van asbest geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is met het onderzoek van Klijn in voldoende mate aangetoond dat op het overige perceel geen sprake is van verontreiniging met asbest in de bodem. Met dit aanvullende onderzoek is onderzoek verricht naar de kwaliteit van grond en grondwater in de noord- zuid gerichte demping.

Aangezien er enkel sprake is van licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater, bestaat er vanuit de Wet Bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Bij de verdere ontwikkeling van het plan voor woningbouw en het gebruik als wonen met tuin dient in de bouwrijp en woonrijpfase rekening gehouden te worden met de scheiding van grondstromen op basis van de aangetroffen kwaliteit en het toepassen van grondverbetering ter plaatse van toekomstige tuinen.

Verkennend bodemonderzoek
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie met verdachte deellocatie", gedeeltelijk juist is. Op de onverdachte locatie zijn er licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen. Ter plaatse van de verdachte deellocatie zijn verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de

hypothese wordt gehandhaafd.

De matig verhoogde gehalten aan cadmium en zink in het grondwater ter plaatse van de demping liggen boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen formeel aanleiding tot het instellen van een nader grondwateronderzoek. De matig verhoogde gehalten zijn vermoedelijk veroorzaakt door het dempingsmateriaal in de sloot en/of de slootbodem.

Gezien het feit dat de oorzaak te wijten is aan het dempingsmateriaal en er geen overschrijdingen van de interventiewaarde worden aangetroffen, wordt nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde verkennend bodem- en nader asbestonderzoek en het aanvullend verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er op het perceel geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en eventueel toekomstige bestemmingswijzigingen op het perceel.

4.6 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden.

Toets cultuurhistorisch beleid
Nieuw-Buinen ligt in het gebied van de Drents-Groninger veenkoloniën. Bepalend voor deze veenkoloniën is het orthogonale en hiërarchische stelsel van kanalen, monden en wijken, aangelegd voor de veenontginning. Langs de hoofdlijnen ontwikkelden zich na het afgraven de lintdorpen, geplaatst in een rechtlijnig stelsel van verkavelingen met bebouwing, waterwerken en beplanting. Dé richtinggevende lijn is de Semslinie, die begin 17de eeuw als grens met de provincie Groningen is getrokken, tussen de Martinitoren in de stad Groningen en Huis ter Haar bij Musselkanaal. Zowel het Annerveenschekanaal als het Groninger Stadskanaal en het Musselkanaal (vanaf begin 19de eeuw de basis voor de Drentse "monden") zijn parallel hieraan aangelegd. In een relatief korte periode is een productielandschap ontwikkeld vanuit een open en leeg veengebied, doorsneden door een enkele veenloop. De gemeenschappelijke kenmerken van deze veenkoloniën zijn:

- De Semslinie (met het onderliggende Stadskanaal) als ontginningsbasis, met de eindpunten in de stad Groningen en Huis ter Haar;
- Een sterk hiërarchisch ruimtelijk stelsel van lijnen en tussenliggende verkavelingen, met hoofdkanalen als ontginningsassen en dwars daarop kleinere waterwegen (dwarsdiepen of wijken);
- Het beekdal van de veenloop ten noorden van Nieuw-Weerdinge als open en onregelmatig gebied tussen de veenkoloniën, begrensd door de Valtherdijk en het Vledderdiep;
- Langs kanalen en diepen de lintvormige nederzettingen met achterliggend cultuurland, en met een vaste ritmiek in de verkaveling, achtergrenzen en de plaatsing van bebouwing;
- Binnen de linten is een vaste ordening voor bebouwing en infrastructuur, waarbij veelal de boerderijen aan één kanaalzijde staan en de voorzieningen en de woningen aan de andere zijde;
- Binnen de linten een duidelijke ritmiek door een vaste maatvoering van kavels en een stelsel van bruggen en sluizen, beplanting en bebouwing die vaak in samenhang aanwezig is;
- Het Oldambster boerderijtype is dominant en beeldbepalend.

Het verkavelingspatroon van Nieuw-Buinen is van het type dubbelkanaal. Het Noorderdiep en het Zuiderdiep vormden de twee hoofdkanalen waarover de turf werd afgevoerd. Nadat het veen was afgegraven, zijn de gronden omgezet in landbouwgrond. De teelt van vooral aardappels trok bijbehorende agrarische industrie aan, die welvaart en groei met zich meebracht, en waarvan de gebouwen en de aardappelvloeivelden mee het beeld bepaalden. De bebouwingsstructuur kan als volgt beschreven worden. Langs één zijde van het kanaal ligt de weg, een bomenrij accentueert deze lijn. De boerderijen staan aan de andere kant, op de koppen van de landbouwpercelen en met de voorzijde en voorerf op het kanaal georiënteerd.

Conclusie

Het plangebied grenst aan de locatie waar voorheen het kanaal 'het Noorderdiep' liep. In het landschap is de ligging van het Noorderdiep goed waarneembaar door een laagte in het landschap en de aanwezigheid van een dubbele bomenrij. De veenkoloniale boerderijen liggen ten noorden van het Noorderdiep. De te realiseren woonboerderijen zijn qua vorm en ligging op dit type boerderij geïnspireerd. In paragraaf 3.2 is al inhoudelijk verder ingegaan over hoe met de landschappelijk en cultuurhistorische waarden in het bouwplan is omgegaan.

4.7 Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woningen zijn aardgasvrij en voldoen aan de huidige wettelijke norm op het gebied van duurzame energieverbruik. Energie wordt opgewekt door het plaatsen van zonnepanelen op dak. Daarnaast hebben initiatiefnemers zich gecommitteerd aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Borger-Odoorn zoals beschreven is in het duurzaamheidsplan van de gemeente Borger-Odoorn.

4.8 Ecologie

4.8.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

Het plangebied behoort niet tot het NNN- of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent.

Stikstof
Nabij het plangebied liggen meerdere stikstofgevoelig gebieden. Het meest nabigelegen stikstofgevoelig gebied is op circa 5,3 kilometer het 'Drouwenerzand'. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 15 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Voor de realisatie van dit bouwproject wordt er gewerkt met meerdere werktuigen op de bouwplaats. Vanuit de verbrandingsmotoren van deze werktuigen ontstaan stikstofoxiden (NOx). De uitstoot is afhankelijk van factoren als het type werktuig, het vermogen, het percentage belasting en het aantal draaiuren. Deze variabelen zijn ingevoerd in het AERIUS model van het RIVM (versie 2023.0.1). De basisinformatie ten aanzien van de uitgangspunten voor het gebruik en type materieel zijn aangeleverd door de initiatiefnemer. Na invoer van de gegevens van de mobiele werktuigen zijn ook de gegevens met betrekking op de vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats en de vervoersgegevens tijdens de gebruiksfase in de AERIUS calculator ingevoerd. Vervolgens is door de AERIUS calculator de totale stikstofdepositie van de aanleg- en de gebruiksfase in stikstofgevoelige gebieden als gevolg van deze emissies berekend. Het stikstofonderzoek is als bijlage 7 toegevoegd bij deze toelichting.

Conclusie
Door het toevoegen van 15 starterswoningen neemt de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied niet toe.

4.8.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan/onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek Quickscan flora en fauna
Natuurbank Overijssel heeft op 25 februari 2022 een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8. Geconstateerd is dat mogelijk vleermuizen een verblijfplaats in boomhollen in het plangebied bezetten. Ook benutten ze mogelijk de laanbomen langs het Noorderdiep als vliegroute. Beide functies zijn beschermd en mogen niet zonder ontheffing negatief beïnvloed worden. Om vast te stellen of sprake is van overtreding van een verbodsbepaling is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Nader onderzoek vleermuizen

Voor het in beeld brengen van de betekenis van het plangebied voor vleermuizen zijn vijf verschillende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht. De bezoeken in mei, juni en juli zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, de bezoeken in augustus en september zijn uitgevoerd in verband met onderzoek naar winter- en paarverblijfplaatsen. Het onderzoek is uitgevoerd door twee, zelfstandig opererende onderzoekers die onderling met elkaar in contact staan middels een portofoon. Deze inzet is voldoende om alle in- of uitvliegende vleermuizen vast te kunnen stellen in dit onderzoeksgebied. De bezoeken aan het plangebied zijn uitgevoerd door ervaren vleermuisonderzoekers.

Tijdens de onderzoeksperiode zijn er meerdere vleermuissoorten aangetroffen in of direct grenzend aan het plangebied.

Verblijfplaatsen

Er zijn géén verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied vastgesteld.

Vliegroute

Tijdens alle bezoeken zijn langs vliegende vleermuizen waargenomen, welke de laanbeplanting van het Noorderdiep benutten als vliegroute. De aantallen vleermuizen tijdens de onderzoeken was beperkt tot enkele individuen. Er werden nooit meer dan 10 langs vliegende gewone dwergvleermuizen per uur vastgesteld. Bij ruige dwergvleermuis en laatvlieger, ging het zelfs om 1-3 dieren per uur. Op basis van de waarnemingen kan gesteld worden dat er geen kraamkolonie in de buurt van het onderzoeksgebied is gevestigd die de laan als essentiële vliegroute beschouwd.

Conclusie
Als gevolg van de herinrichting van het plangebied neemt de betekenis van het plangebied voor sommige beschermde soorten af. Dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen heeft aangetoond dat vleermuizen de laanbeplanting benutten als vliegroute (en foerageergebied), maar dat de aantallen gering zijn. Het bouwen en bewonen van woningen in het onderzoeksgebied kan leiden tot een geringe toename van kunstlicht op de noordzijde van de laanbeplanting. Deze toename zal niet leiden tot een dusdanige verstoring van de functie 'vliegroute' dat er sprake is van het niet langer kunnen functioneren van de laanbeplanting als vliegroute (en niet langer kunnen functioneren van de verblijfplaats). Het overgrote deel van de laanbeplanting wordt namelijk niet beïnvloed, zoals de binnenzijde en zuidzijde van de laan.

Het realiseren van 15 woningen leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

1. de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR);
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van 1:1.000.000 (10-6). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Toets
Het plangebied ligt niet binnen een PR contour en ook niet in een invloedgebied waarvoor een verantwoordingsplicht geldt.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit woningbouwproject.

4.10 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Onderzoek wegverkeer
Op het Noorderdiep geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur kent geen wettelijke geluidzone waardoor de grenswaarde uit de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel in het bestemmingsplan aangetoond te worden dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Dit geldt ook voor wegen zonder wettelijke geluidzone.

Gelet op de positie van de te realiseren woningen ten opzichte van het Noorderdiep en de huidige beperkte verkeersintensiteit op het Noorderdiep is het zeer aannemelijk dat de geluidsbelasting, als gevolg van het Noorderdiep op de voorgevel van de drie hoofdgebouwen (feitelijk de zijgevels van de hoekwoningen) voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB lden uit de Wgh.

Onderzoek geluidszone industrie (gezoneerd bedrijventerrein)
Volgens het huidige bestemmingsplan 'Nieuw Buinen - Buinerveen' ligt op het plangebied een geluidszone voor industrielawaai. Deze zone ligt in zowel het hiervoor genoemde bestemmingsplan als in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 29-11-2018). In de toelichting van beide

bestemmingsplannen wordt niets vermeld over deze geluidszone. De geluidszone ligt om een gebied met de bestemming 'Bedrijven -2'. De enige bebouwing binnen deze bestemming met een geluidszone staat langs de Tweederdeweg (Noord). De afstand tussen deze bedrijfsbestemming en het plangebied bedraagt 700 meter. Dit gebied is in een apart bestemmingsplan (en dus niet met een omgevingsvergunning) bestemd met de bestemming 'Agrarisch'. Op deze grond ligt het zonnepark Hollandia. De geluidzone is opgenomen voor de twee vloeivelden van Avebe ten noorden en zuiden van Nieuw-Buinen. In het geldende bestemmingsplan voor Nieuw-Buinen is daarbij echter ook het volgende vermeld: "Ten aanzien van de geluidzone van de vloeivelden kan worden volstaan met de opmerkingen dat deze velden niet meer als zodanig en in regulier gebruik zijn." Gelet op deze opmerking is er voor industrielawaai geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie
Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen geconstateerd om de woningen te realiseren.

4.11 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

NSL/NIBM
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Ook projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de 'Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). In het Besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ?g/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool april 2018 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO2 en PM10 bepaald.

Onderzoek
Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 15 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van de CROW - publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) is de verkeersgeneratie van een koophuis tussen- of hoekwoning in niet stedelijk gebied in de bebouwde kom, geen centrumgebied zijnde, bepaald op minimaal 7,0 en maximaal 7,8 ritten per woning per dag.

Niet stedelijk	Aantal ritten personenauto's per werkdag
Huidige situatie	0
Nieuwe situatie	Minimaal 105, maximaal 117
Verschil	105 - 117 personenauto's per dag

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	110
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,05**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8 Worst-case berekening luchtkwaliteit

Conclusie
Uit de NIBM berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.12 Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

4.12.1 Watertoets

Op 3 maart 2022 is bij het waterschap een digitale watertoets ingediend. De uitkomst hiervan is dat de 'normale procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie heeft aangeleverd, met voor dit plan relevante adviezen. Deze uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten
Het plangebied voldoet aan de drooglegging. Voor de toename verhard oppervlak dient een compensatie te worden gerealiseerd voor de opvang van minimaal 300 m3 hemelwater en/of in combinatie met vertraagde afvoer.

Waterberging
In totaal wordt er 3.373 m2 verharding toegevoegd. Voor deze toename verhard oppervlak dient een compensatie te worden gerealiseerd voor de opvang van minimaal 270 m3 hemelwater en/of in combinatie met vertraagde afvoer. Tussen de te realiseren hoofdgebouwen worden wadi's aangelegd. De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken. Hierdoor kunnen tijdens extreme en/of langdurige perioden van neerslag de aan te leggen wadi's (infiltratie) het niet aan. Voor deze situaties wordt een overlaat (met een vaste overlaat drempel) aangelegd die de neerslag richting het noorden gaat afvoeren op een aan te leggen waterberging.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op de door de gemeente Borger-Odoorn recent in andere bestemmingsplannen gebruikte plansystematiek. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

5.2 Planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In Hoofdstuk 1 zijn in Artikel 1 en Artikel 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Borger-Odoorn standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of deel uit maken van de standaard regels van de gemeente Borger- Odoorn. In Hoofdstuk 2 zijn de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemmingen 'Wonen' opgenomen.

Artikel 3 Woongebied
In totaal mogen er maximaal 15 woningen worden toegevoegd. Aangezien deze woningen in het huidige bestemmingsplan nog niet zijn toegestaan is op de plankaart een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Per hoofdgebouw (woonboerderij) is het maximaal aaneengesloten woning op de verbeelding aangeduid. Ook is specifiek aangeduid dat alleen aaneengesloten woningen gebouwd mogen worden. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk ten hoogste 4 meter en 11 meter.

De gemeente Borger-Odoorn maakt in de bestemmingsplan voor dorpen onderscheidt in solitaire woonbebouwing en meer seriematige uitbreidingen van de woonbebouwing. Voor seriematige uitbreidingen wordt de bestemming 'Woongebied' gehanteerd. Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen, erfontsluitingswegen, parkeerplaatsen en andere voorzieningen toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Participatie omgeving plangebied

Initiatiefnemer heeft voorafgaande aan het op te stellen bestemmingsplan in overleg met de gemeente Borger-Odoorn een uitgebreid participatietraject doorlopen. In de tweede helft van 2021 zijn er een aantal sessies, overleggen en (keukentafel)gesprekken geweest met de directe omgeving waarin de belangen, meningen, wensen en bezwaren ten aanzien van het plan op tafel zijn gekomen. Op basis van de eerste overleggen hebben de initiatiefnemers een ruimtelijke verkenning met bouwstenen gemaakt en uitgewerkt. Het doel was om ontwerpkeuze en -richtingen aan te reiken en voor te leggen aan de omgeving en om terug te koppelen wat er met de geleverde input is gedaan. Dit om te onderzoeken en te peilen of we "elkaar goed hebben begrepen" en om beeld te krijgen van wat de voorkeursvarianten zijn.

Op basis van de uitgevoerde ruimtelijke verkenningen en de reactie uit de omgeving vanuit de participatie is vervolgens een inrichtingsontwerp opgesteld. Tijdens de inloopbijeenkomst, gehouden op 26 januari 2022, is de omgeving de mogelijkheid geboden om voorkeuren voor inrichting van de omgeving door middel van bouwstenen aan te geven. Dit met als einddoel om het plan te optimaliseren naar de wensen van de omgeving. De thema's van de bouwstenen waren waterbeheer, spelen, groen en wandelpaden. De uitkomst van de inloopbijeenkomst zijn ten slotte verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan. Dit inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan de regels. In combinatie met artikel 3.3 is de uitvoering van dit inpassingsplan juridisch geborgd.

6.1.2 Overleg

Voorafgaand en tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer overlegd met de gemeente, ASTRON en de provincie Drenthe. Zowel de gemeente, ASTRON en de provincie hebben aangeven in principe positief tegenover dit woningbouwproject te staan.

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het voorontwerp bestemmingsplan naar de wettelijk verplichte overlegpartners verzonden. Gedurende 4 weken hebben de overlegpartners de mogelijkheid gekregen om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente heeft van vijf overlegpartners een reactie ontvangen. In de Nota van Beantwoording zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Veiligheidsregio Drenthe is het landschappelijk inpassingsplan aangepast. In de aangepaste versie is het mogelijk gemaakt dat het plangebied van twee zijden voor hulpdiensten te bereiken is. De overige overlegreacties hebben enkel tot een paar schriftelijke aanpassingen geleid. De Nota van Beantwoording Overleg is als bijlage 10 toegevoegd aan deze toelichting.

6.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning. Het bevoegd gezag dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Over het verhalen van de gemeentelijke kosten heeft de gemeente met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Hiermee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Ook is het bepalen van een tijdvak of fasering niet aan de orde en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.