omgevingsvergunning

Borger- Daalkampen II- fase 3 Starterswoningen

Borger-Odoorn

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	15-10-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.1681.20240153-0001
PROJECT	Borger - Daalkampen II, fase 3 - BOPA
PROJECTLEIDER	J.J.Posthumus
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20240153
AUTEUR	D. Brugma/ A. Koens
STATUS	concept

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Procedure	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het project en zijn omgeving**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Omgevingsplan - mogelijkheden en strijdigheden	17
Hoofdstuk 3	**Participatie**	**21**
3.1	Participatie omgeving	21
3.2	Bestuurlijk vooroverleg	22
Hoofdstuk 4	**Beleidskader**	**23**
4.1	Rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	24
4.3	Regionaal beleid	29
4.4	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 5	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**	**33**
5.1	M.e.r-beoordeling	33
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
5.3	Welstand	34
5.4	Verkeer en parkeren	35
5.5	Ecologie: soortenbescherming	36
5.6	Ecologie: gebiedsbescherming	38
5.7	Luchtkwaliteit	40
5.8	Geluid door activiteiten	41
5.9	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	42
5.10	Geur	44
5.11	Omgevingsveiligheid	45
5.12	Trilling	46

5.13	Schaduwhinder en windhinder	47
5.14	Cultureel erfgoed	47
5.15	Bodem	49
5.16	Spuitzones	50
5.17	Water	51
5.18	Duurzaamheid	53
5.19	Gezondheid	54
Hoofdstuk 6	**Financiële haalbaarheid**	**56**
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**57**
Bijlagen motivering		**59**
Bijlage 1	**Participatieverslag Koesteeglocatie en Daalkampen II (fase 3)**	**61**
Bijlage 2	**Natuurtoets**	**81**
Bijlage 3	**Stikstofonderzoek**	**101**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek Brandweerkazerne**	**129**
Bijlage 5	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**	**497**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek provinciale wegen**	**687**
Bijlage 7	**Verkennend bodemonderzoek**	**801**
Bijlage 8	**Watertoets**	**891**
Bijlage 9	**Memo watertoets Daalkampen**	**897**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Daalkampen I is een uitbreidingswijk van het dorp Borger. De gemeente Borger- Odoorn is op dit moment bezig met de ontwikkeling van de tweede uitbreidingswijk Daalkampen II. Deze wijk wordt ten noorden van Daalkampen I ontwikkeld. De eerste woningen hiervan zijn inmiddels opgeleverd en voor de rest van de wijk heeft de gemeente de gronden in verkoop.

De gemeente Borger-Odoorn wil in de uitbreidingswijk Daalkampen II, ten zuiden van de provinciale weg, de N374, een CPO woningbouw initiatief faciliteren. Specifiek gaat het hier om 12 starterswoningen bestaande uit twee rijen van elk zes woningen.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het Omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Borger-Odoorn. Het projectgebied is daarin planologisch geregeld in de beheersverordening *Borger-Daalkampen fase II (2020).* In de beheersverordening is het bestaande juridisch planologische regiem van het gebied opnieuw vastgelegd. De gebruiks- en bouwregels van deze beheersverordening bieden geen mogelijkheden voor de gewenste ontwikkeling.

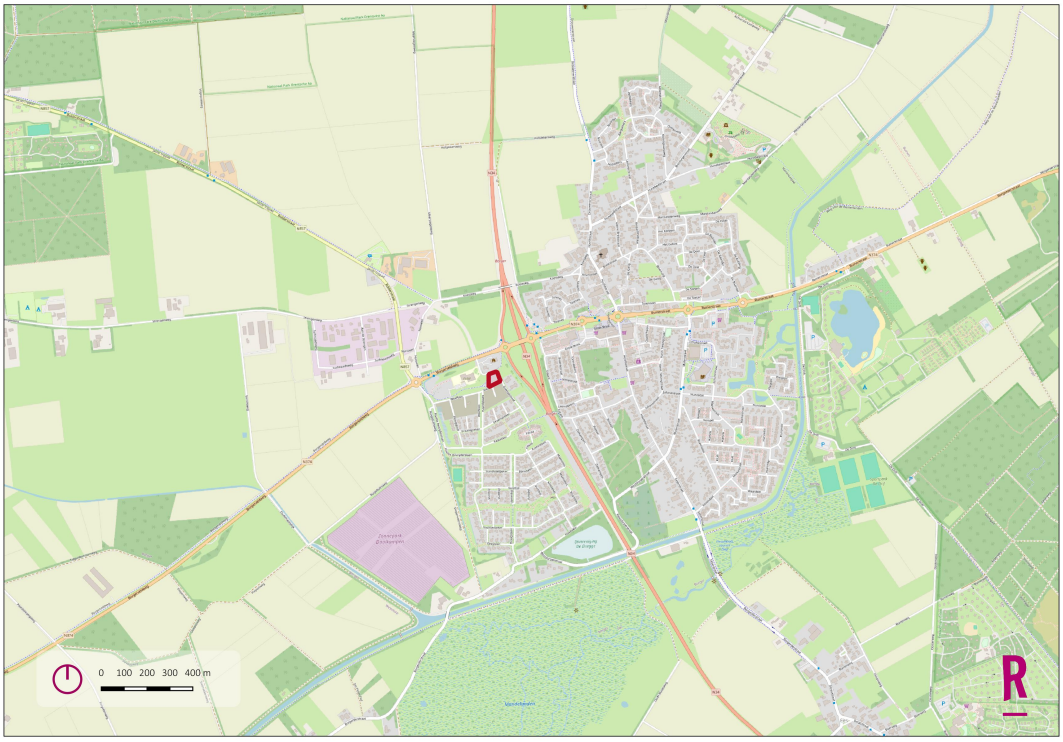
De gemeente wil door middel van gefaseerde omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afwijken van de planologische regeling. De eerste aanvraag voor de activiteit 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan' wordt gedaan voor de activiteiten bouwrijp maken, activiteit wonen, aanbrengen van verhardingen, locaties, aantal, soorten, oppervlaktes en bouwhoogtes van woningen. In deze eerste omgevingsvergunning worden beoordelingsregels opgenomen voor de opvolgende BOPA-aanvraag (of aanvragen) voor het feitelijk verrichten van de omgevingsplanactiviteit of de bouwactiviteiten. Als de initiatiefnemer op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aanvraagt, die in strijd is met het omgevingsplan, kan het bevoegd gezag een BOPA-omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit.

Onderdeel van de aanvraag is een goede motivering voor de fysieke leefomgeving. Uit de motivering moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit ook uitvoerbaar is. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

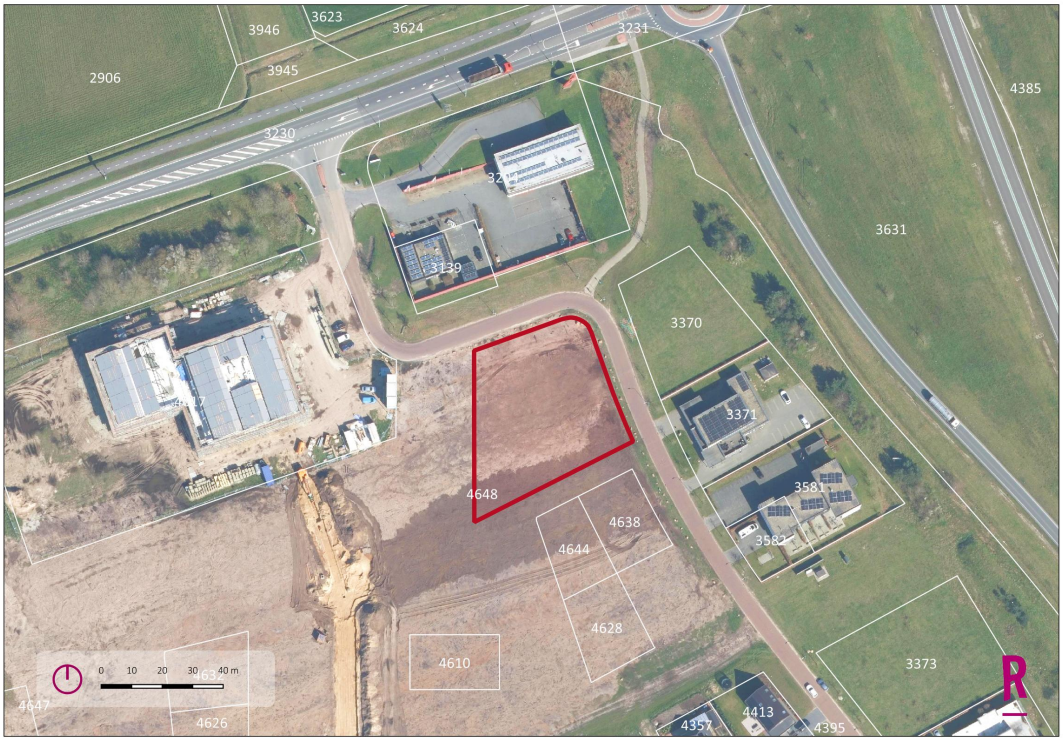
1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Borger- Odoorn, tussen de provinciale weg (de N374) en de uitbreidingswijk Daalkampen I. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1. Het projectgebied is onderdeel van de uitbreidingswijk Daalkampen II. Ten noorden van het projectgebied zit de brandweer kazerne en het Esdal College Borger. Aan de oostkant van het projectgebied ligt de N34 en woningen van het dorp Borger. Aan de zuidkant van het projectgebied ligt de uitbreidingswijk Daalkampen I. Aan het westkant van het projectgebied ligt braakliggend terrein, het voornemen is om hier op termijn levensloopbestendige woningen te realiseren.

Figuur 1.2 toont het kadastraal perceel (Borger, sectie L, nummer 4645) waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt. De gronden worden ontsloten door de IJzertijdstraat.



Figuur 1.1 Globale ligging van het projectgebied (Bron: Pdok Viewer)



Figuur 1.2 Kadastrale aanduiding starterswoningen Daalkampen II Borger *(Bron: Pdok Viewer)*

1.3 Procedure

Een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het Omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als de activiteit voldoet aan een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (ETFAL) en er overeenstemming is met de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Bij de gemeente is het college van burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Er kan advies of instemming van een ander bestuursorgaan nodig zijn. De eerste aanvraag voor de activiteit 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan' wordt gedaan voor de activiteiten bouwrijp maken, activiteit wonen, aanbrengen van verhardingen, locaties, aantal, soorten, oppervlaktes en bouwhoogtes van woningen.

Reguliere procedure

Op deze aanvraag voor een BOPA is de reguliere procedure van toepassing en moet binnen 8 weken worden beslist door het college van burgemeester en wethouders. In het geval van advies met instemming van een ander bestuursorgaan wordt deze termijn met 4 weken verlengd (artikel 16.16 Omgevingswet). Een eenmalige verlenging van de termijn met 6 weken is ook mogelijk.

Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). Voor niet-aangewezen gevallen heeft de gemeenteraad geen adviesrecht. Indien er sprake is van bindend adviesrecht van de raad wijzigt de beslistermijn niet. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen ''de lijst van categorieën waarop het adviesrecht van toepassing is (16.15a onder b Ow)''. Het gaat hier om de volgende categorie: Het toevoegen van 6 of meer woningen/appartementen binnen bestaand stedelijk gebied, met uitzondering van het toevoegen van appartementen bij functioneel hergebruik van bestaande panden.

<u>Gefaseerde BOPA</u>

Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke beoordelingsregel uit artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze beoordelingsregel bepaalt dat er eveneens sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de activiteit waarvoor een BOPA wordt aangevraagd niet in strijd is met een eerder verleende BOPA. Deze BOPA heeft betrekking op de eerste fase van de beoogde ontwikkeling. Tijdens de tweede fase worden de bouwaanvragen getoetst aan het planologisch kader op basis van de eerste BOPA. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de eerste BOPA wordt het projectgebied ingericht. De gemeente geeft vervolgens de kavels uit, waarbij concrete initiatieven vanuit CPO-projecten vervolgens ook met een BOPA worden aangevraagd, waarbij zij getoetst worden aan het planologisch kader uit de eerste BOPA. Het toetsingskader komt in paragraaf 2.3 aan de orde.

Wanneer de eerste BOPA-vergunning uitdrukkelijk bepaalde activiteiten toestaat, dan hoeft bij de opeenvolgende aanvragen niet steeds opnieuw afgewogen te worden of wordt voldaan aan een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Voor elke ruimtelijke ingreep in het projectgebied moet na het verlenen

van een omgevingsvergunning voor een BOPA voor de eerste fase opnieuw een BOPA worden aangevraagd. Deze wordt getoetst en moet voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij de omgevingsvergunning voor de BOPA voor de eerste fase. Deze voorschriften gaan over bouwrijp maken, infrastructuur, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. In de eerste fase van de BOPA worden de bouw-, en woonactiviteiten voor het projectgebied vastgelegd. De architectonische detaillering, de welstandstoets en de technische uitwerking van de woningen vinden plaats in de tweede fase.

Voorliggende motivering hoort bij de eerste fase waarin het ruimtelijk/planologisch basisbesluit wordt genomen voor de activiteiten die in strijd zijn met het Omgevingsplan Borger-Odoorn.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van starterswoningen als onderdeel van de uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger. De opbouw van deze motivering is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de strijdigheden met het Omgevingsplan.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van de beoogde ontwikkeling.
- In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante beleid.
- In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 7 beoordeeld of er bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

De voorgenomen ontwikkeling is aanleiding voor deze ruimtelijke motivering en wordt in dit hoofdstuk beschreven. De ontwikkeling moet op een goede manier worden ingepast in de omgeving. Daarnaast dienen de gewenste activiteiten in kaart te worden gebracht. Een beschrijving van de voormalige en huidige situatie is daarom ook in dit hoofdstuk opgenomen.

Het projectgebied ligt aan de IJzertijdstraat ten zuiden van de provinciale weg N374 en is onderdeel van de uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger. De gronden liggen binnen bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de *Provinciale Omgevingsverordening 2023* van de provincie Drenthe. Het projectgebied is planologisch geregeld in de voormalige beheersverordening *Borger- Daalkampen fase II (2020).*

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Situatie projectgebied

De projectlocatie ligt midden op de oude Borger es Daalkampen. De zuid- en westzijde van deze es grenzen aan het beekdallandschap. De essen, het akkerland van het dorp, waren van oudsher onbebouwd. Eind vorige eeuw is met de aanleg van de wijk Daalkampen een aanvang gemaakt met de uitbreiding van Borger op de es ten westen van de N34.

Op dit moment is het projectgebied onbebouwd en bestaat het uit een braakliggend terrein met zwarte grond en een betegelde straat die dwars door het projectgebied loopt. Het gebied is op enig moment in 2023 bouwrijp gemaakt ten behoeve van de beoogde woningbouw. Er is geen wateroppervlakte aanwezig in het projectgebied.

De directe omgeving bestaat aan de oostkant uit bebouwing en aan de westkant uit open landschap. De bebouwing bestaat uit woningen, het Esdal College Borger, de brandweerkazerne en enkele bedrijven. Er is zowel vrijstaande bebouwing als meer geconcentreerde bebouwing in de uitbreidingswijken Daalkampen I en II. Daarnaast is er veel groen te vinden en ligt er richting het zuidwesten een zonnepark. Een luchtfoto van de bestaande situatie is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Pdok Viewer)

2.1.2 Omgeving projectgebied

In deze paragraaf wordt de omgeving van het projectgebied omschreven. Het projectgebied ligt in het esdorpenlandschap. In figuur 2.2 is het projectgebied in relatie met de omgeving afgebeeld.



Figuur 2.2 Luchtfoto projectgebied in relatie met de omgeving (Bron: Pdok Viewer)

Esdal College Borger

Aan de IJzertijdstraat 2 ligt het Esdal College Borger. De kavel voor het Esdal College is circa 10.815 m² groot. Het programma van eisen voorziet in een school voor 150 tot 200 leerlingen. De gronden van het Esdal College Borger liggen op ongeveer 30 meter ten noorden van het projectgebied.

Brandweerkazerne en ambulancepost

Aan de noordzijde van het projectgebied liggen de brandweerkazerne en de ambulancepost op ongeveer 50 meter afstand. De brandweerkazerne ligt bij de rotonde van de N374 en valt op in het landschap. Het is een glazen gebouw inclusief kunstwerk dat op enige hoogte op de hoek van Borger staat (figuur 2.3).



Figuur 2.3: Brandweer kazerne Borger (Bron: Google Streetview)

Provinciale wegen

Het projectgebied is midden op de es Daalkampen gesitueerd . Halverwege de vorige eeuw vonden de eerste grote ingrepen in de es plaats met de aanleg van de provinciale wegen; de N34, de Hunebedhighway, de N374 de verbinding tussen Stadskanaal en Hoogeveen en de N857 tussen Rolde en Borger. De es werd doorsneden en in stukken gedeeld. De relatie tussen de es en het dorp Borger is door de aanleg van de N34 veranderd. De N34 ligt op ongeveer 80 meter afstand van het projectgebied, de N374 op ongeveer 120 meter afstand.

Bedrijvigheid

Langs de N34 is een aantal (dienstverlenende) bedrijven en kantoren gevestigd. Het gaat hier om bedrijven met een bestemming voor "Wonen en werken". Nabij het projectgebied gaat het om een fysiotherapeut (IJzertijdstraat 11) en een architectenbureau (IJzertijdstraat 13).

Wonen

Het projectgebied is onderdeel van de uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger die in de 20ste eeuw is gerealiseerd. Er is hier sprake van een planmatig ontworpen woongebied. In de jaren zestig en zeventig is er veel

in twee bouwlagen met kap gebouwd, in de jaren negentig is één bouwlaag met kap de meest voorkomende vorm. De vrijstaande woningen werden rond 2000 groter; aan de hoofdvorm werden zijvleugels toegevoegd en er werd meer in twee bouwlagen gebouwd. De woningen zijn gebouwd van steenachtige, donkere stenen en er is samenhang te zien in het bebouwingsbeeld.

2.2 Toekomstige situatie

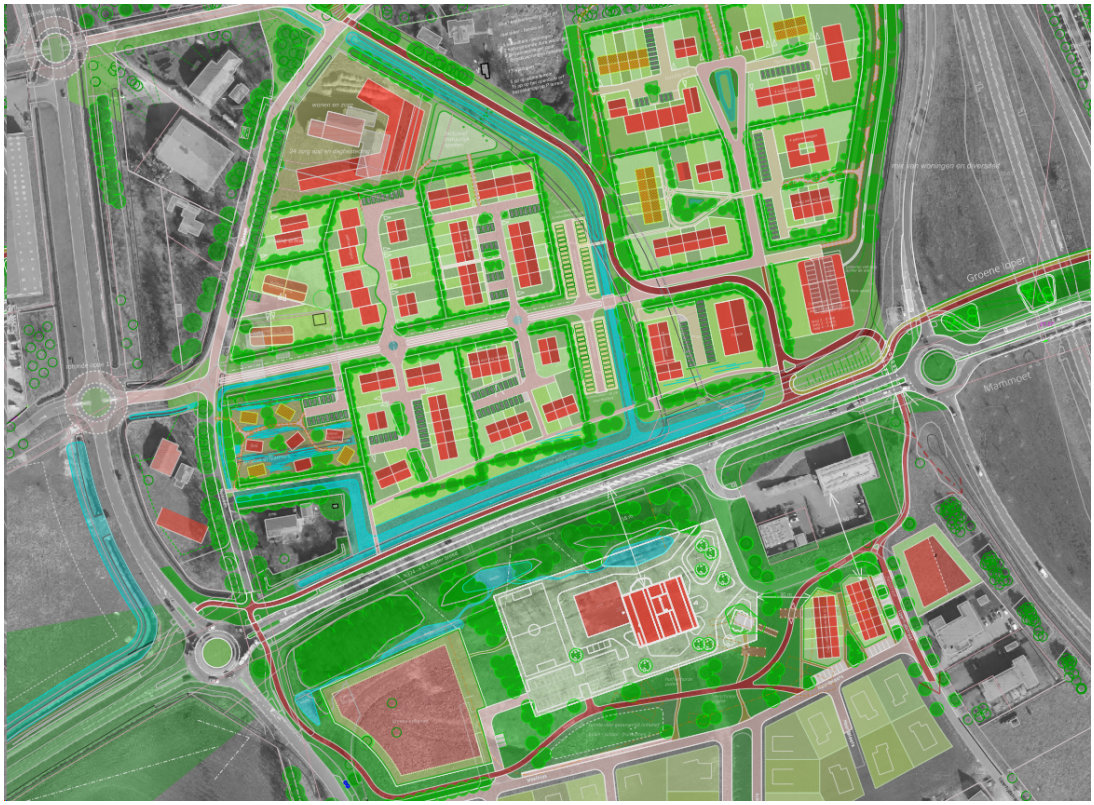
2.2.1 Gewenste ontwikkeling

De gemeente Borger-Odoorn wil in de uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger, ten zuiden van de provinciale weg, de N374, een CPO woningbouw initiatief faciliteren.

De gemeente Borger-Odoorn beoogt verschillende vormen van (betaalbare) woningen voor verschillende doelgroepen aan te bieden. Vanuit de samenleving in de gemeente Borger-Odoorn zijn verschillende initiatieven ontstaan om gezamenlijk woningen te realiseren middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (zogenaamde CPO's). Deze werkwijze biedt de volgende voordelen:

1. Een CPO kan over het algemeen voor lagere kosten woningen realiseren ten opzichte van een traditionele ontwikkelaar. Dit komt de betaalbaarheid van woningen ten goede;
2. Een CPO versterkt de collectiviteitsgedachte. Deelnemers aan een CPO hebben een gezamenlijk doel en ambitie;
3. Een CPO bouwt vooral voor de lokale inwoners.

De ontwikkeling van de starterswoningen is een onderdeel van de derde fase van de ontwikkeling van Daalkampen en vormt een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling Borger-West (zie figuur 2.4)



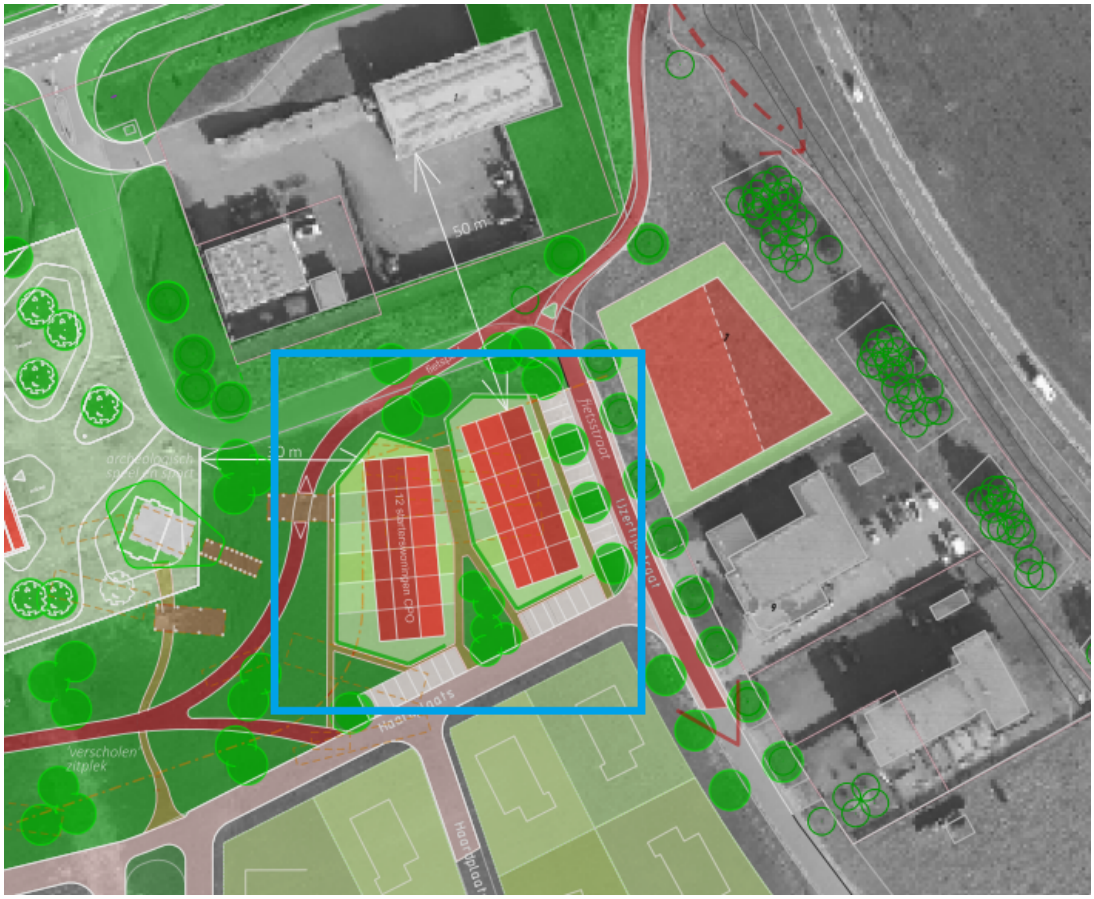
Figuur 2.4 Gewenste ontwikkeling Borger-West (Bron: gemeente Borger-Odoorn)

Dit CPO woningbouwinitiatief gaat specifiek om 12 starterswoningen bestaande uit twee rijen van elk zes woningen. Het projectgebied krijgt twee bouwvolumes parallel aan de IJzertijdstraat en de groene parkzone rondom het Esdal college.

De uitgangspunten voor de starterswoningen zijn als volgt:

- Maximaal 12 rijwoningen;
- waarvan maximaal 6 aaneen te bouwen woningen;
- Bouwvolume langs de IJzertijdstraat 1 – 1.5 laag met kap
    1. Goothoogte maximaal 4.5 meter;
    2. Bouwhoogte maximaal 8.5 meter;
    3. Toepassen van Risaliet in de kapconstructie is toegestaan.
- Bouwvolume aan de parkzijde 1.5 – 2 lagen met kap
    1. Goothoogte westzijde maximaal 4.5 meter;
    2. Goothoogte oostzijde maximaal 6 meter;
    3. Bouwhoogte maximaal 10 meter.
- Dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden;
- Maximale footprint bebouwing (incl. aan- / uitbouwen, bijgebouwen / bergingen) 70 m² per bouwkavel;
- Bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume;
- Rondom het bouwvlak en aan de parkzijde van het westelijke bouwvolume geldt een maximale hoogte voor bouwwerken van 1 meter.

Een situatieschets van het projectvoornemen in weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5 Situatieschets starterswoningen Daalkampen II in Borger (Bron: gemeente Borger- Odoorn)

Het projectvoornemen wijkt af van het opgestelde Beeldkwaliteitsplan Daalkampen II uit 2012 wat onderdeel is van de Bruidsschat en daarmee onderdeel is van het omgevingsplan. Voor de ontwikkeling wordt van het geldende beeldkwaliteitsplan afgeweken en wordt de gewenste beeldkwaliteit als voorschrift bij de BOPA opgenomen Hier wordt in paragraaf 2.2.3 verder op ingegaan.

Zoals uitgewerkt in paragraaf 1.3 wordt voor de ontwikkeling van de starterswoningen gebruik gemaakt van een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA. Er is hiervoor gekozen omdat de gemeente voornemens is om het projectgebied te verkopen aan een CPO woningbouw initiatief. De gemeente faciliteert door in deze fase activiteiten zoals het bouwrijp maken, wonen, en het aanbrengen van verhardingen mogelijk te maken en locaties, oppervlaktes en bouwhoogtes van de woningen vast te leggen. Vervolgens is voor de realisatie van de woningen een verdere uitwerking nodig. Tijdens de tweede fase worden de bouwaanvragen getoetst aan het planologisch kader op basis van de eerste BOPA. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de eerste BOPA wordt het projectgebied ingericht.

Elke ruimtelijke ingreep in het projectgebied moet na het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA voor de eerste fase met een omgevingsvergunning voor een BOPA worden aangevraagd. Deze wordt getoetst en moet voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld bij de omgevingsvergunning voor de BOPA voor de eerste fase, zoals onder andere de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit en het Programma van Eisen. In de eerste fase van de BOPA worden de bouw- en woonactiviteiten voor het projectgebied mogelijk gemaakt met een minimaal niveau aan concreetheid. De verdere uitwerking en inrichting van het projectgebied vindt op een

later moment plaats en daarvoor wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning voor een BOPA voor de volgende fase aangevraagd.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Het dorp Borger ligt op de Hondsrug. In vergelijking met de aangrenzende gebieden was er op de Hondsrug al vroeg permanente bewoning. De bevolking concentreerde zich in nederzettingen, waarvan Borger een van de oudste is.

Tussen 1850 en 1940 is de bebouwing van Borger aanzienlijk uitgebreid. Enerzijds voltrok zich een verdichting van het bestaande bebouwingspatroon, waarbij er plaatselijk, met name aan de Hoofdstraat, straatwanden ontstonden, anderzijds vond er uitbreiding plaats langs de uitvalswegen (lintbebouwing). Het dorp heeft haar agrarische karakter behouden, ondanks dat er in de periode 1850-1940 in toenemende mate niet agrarische bebouwing (woningen, bedrijfsgebouwen, winkels en andere voorzieningen) gebouwd werden. Qua aard van de bebouwing is er rond 1940 binnen het dorp een soort van twee-eenheid ontstaan. In het oude noorden een agrarisch karakter en in het nieuwe zuiden een niet-agrarisch karakter.

De uitbreidingen na 1940 vonden met name plaats ten zuiden van de historische kern. De meest recente woonwijk van Borger betreft Daalkampen. Deze wijk ligt als enige ten westen van de provinciale weg N34. De woonwijk wordt gerealiseerd in meerdere fasen. In 2009 is gestart met de uitgifte van Daalkampen II.

De stedenbouwkundige opzet van Daalkampen I en II is ruim van opzet en kenmerkt zich door veel groen, brede profielen en gemiddeld vrij grote kavels. De woonstraten hebben aan weerszijden bermen, voorzien van een of een dubbele bomenrij. Een structurerend element in de wijk is de centrale, noord-zuid gerichte groene as die aan weerskanten wordt begeleid door woonstraten. De beide assen van Daalkampen I en II liggen niet in elkaars verlengde, maar verspringen ten opzichte van elkaar.

Een andere belangrijke 'drager' is een oost-west georiënteerde, extensief ingerichte groenzone. Deze is toegankelijk voor wandelaars en wordt begrensd door dubbele rijen woonkavels. Een tweede, eveneens oost-west georiënteerde, maar intensiever ingerichte groenzone vormt een scheiding tussen Daalkampen I en II. Beide groenzones staan in contact met het buitengebied en spelen een rol in de ecologische dooradering van het dorpsgebied van Borger. Het oostelijk deel heeft een parkachtig karakter. Het westelijk deel is meer als natuurstrook ingericht, en is de aansluiting op de infiltratiezone aan de westzijde van het plan.

De stedenbouwkundige opzet van Daalkampen I en II is ook voor het projectgebied het uitgangspunt. De groene elementen dienen terug te komen. Door de stedenbouwkundige uitgangspunten als bovenstaand omschreven aan te houden wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd en is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

2.2.3 Beeldkwaliteit

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling wijken af van het Beeldkwaliteitsplan Daalkampen II uit 2012. Deze afwijkingen zijn noodzakelijk om een eigentijdse en functionele woonomgeving te creëren die aansluit bij de wensen van toekomstige bewoners en de bestaande ruimtelijke context. De starterswoningen zorgen voor een betere verdeling van woningtypen binnen de wijk en dat bevordert de diversiteit van het woningaanbod. De maatvoeringen van de starterswoningen passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Hieronder wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

De gewenste ontwikkeling wordt gezien als bijzondere rijwoningen in het groen. De kap is aansprekend en beeldbepalend. Beide bouwvolumes zijn verschillend in goot- en bouwhoogte. Het westelijke bouwvolume moet een natuurlijke overgang naar de groenzone vormen. De architectuur is geïnspireerd op het nieuwe Esdal College, een hedendaagse interpretatie van streekeigen kenmerken.

De rijwoningen in het oostelijke bouwvolume zijn georiënteerd op de IJzertijdstraat. De rijwoningen in het westelijke bouwvolume zijn georiënteerd op het nieuwe voetpad en hebben een natuurlijke overgang met hagen van maximaal 1 meter hoog naar de westelijke groenzone.

De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie en minimaal twee gevelopeningen in de kopgevel. De woningen hebben een asymmetrisch zadeldak. De asymmetrie kan worden gevormd door verschillende dakhellingen, het verlengen van één dakvlak of het toevoegen van een extra knik/helling in het dakvlak.

De bergingen staan tegen de achtergevel en zijn onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld door het asymmetrische dak over de bergingen te laten lopen. De woningen worden licht van gewicht uitgevoerd. Zware materialen als baksteen worden alleen onder de maximale goothoogte toegepast, waardoor een gelaagde opbouw van de gevel ontstaat.

De architectuur is in samenhang met het nieuwe Esdal College ontworpen. Het materiaalgebruik is bij voorkeur natuurlijk, zoals hout. Voor gewichtsbesparing zijn alternatieven mogelijk, zoals matte, stalen felsbanen. Het kleurgebruik is ingetogen en natuurlijk, en varieert tussen bruin, grijs en zwart.

Installaties zijn mee ontworpen en bij voorkeur geïntegreerd in het bouwvolume, uit het zicht. De erfafscheidingen, voor en achter, zijn natuurlijke, streekeigen hagen van maximaal 1 meter hoog. Aansluitend aan de achtergevel van de woning mag in de eerste 3 meter een groene erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog worden geplaatst ten behoeve van de privacy. Er worden geen houten schuttingen of tuinmuren toegepast.

De voorgestelde afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan zijn zorgvuldig overwogen en dragen bij aan een evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving in de wijk Daalkampen. Bovenstaande uitgangspunten worden in een nieuw beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld.

2.3 Omgevingsplan - mogelijkheden en strijdigheden

Het Omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn bevat regels in het tijdelijk deel. De regels voor de onderhavige locatie zijn opgenomen in de volgende onderdelen (artikel 22.1 Omgevingswet):

- De besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en tevens de volgende verordeningen:
    a. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
    b. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
    c. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot

aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;

- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat.

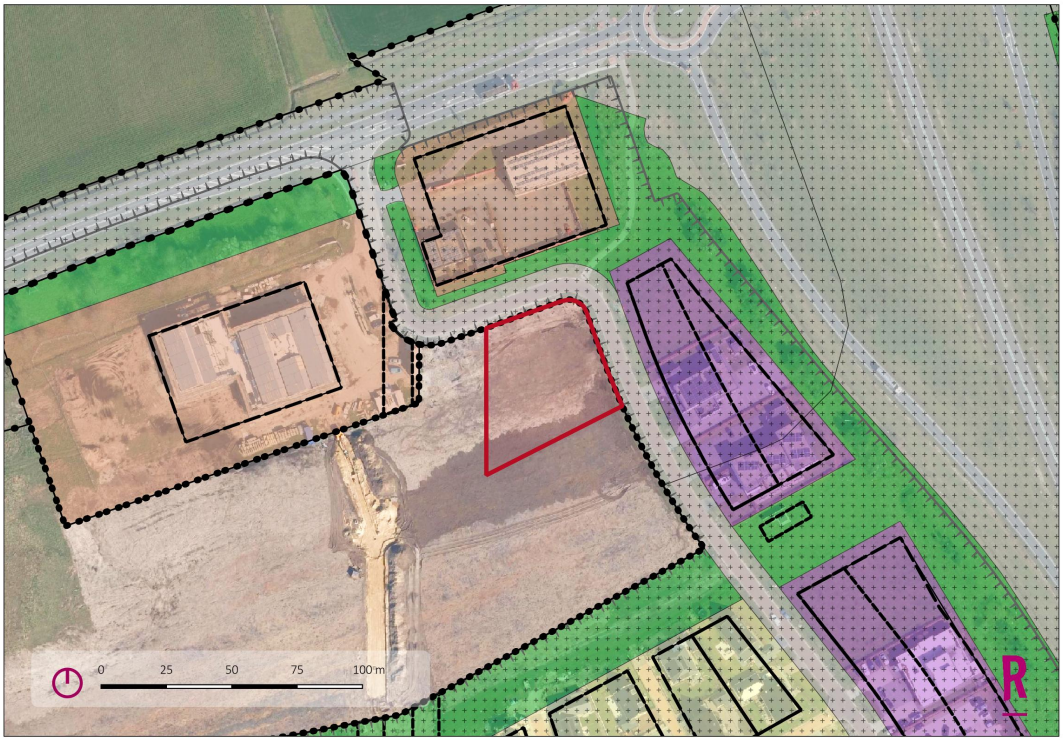
Beheersverordening Borger Daalkampen fase II 2020

De regels die op grond van het Omgevingsplan voor het projectgebied gelden komen uit de voormalige B*eheersverordening Borger Daalkampen fase II* uit 2020. Het projectgebied heeft daarin de bestemmingen 'Woongebied' en 'Groen' (figuur 2.6). Daarnaast heeft het projectgebied de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- parkwonen en werken', zijn er vier bouwvlakken aanwezig en geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1'. Daarnaast geldt binnen het projectgebied een minimum dakhelling van 20 graden, een goothoogte van maximum 6 meter en bouwhoogte van 9 meter.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten is toegestaan mits de woonfunctie deel uitmaakt van de bedrijfsfunctie, en er sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - parkwonen en werken. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn ook groen-, water-, en verkeersvoorzieningen toegestaan. Voor bouwen mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Per bouwvlak is ten hoogte één hoofdgebouw toegestaan. Hierdoor zijn er op dit moment vier woningen toegestaan en is de bouw van 12 starterswoningen niet toegestaan.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, en tevens voor sport-, en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn woonactiviteiten niet toegestaan. Ook mogen er geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een archeologische waarde, een hoge archeologische waarde of een zeer hoge archeologische waarde. Voor bouwactiviteiten geldt dat er voorafgaand een (onderzoeks)rapport moet worden voorgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiervoor is een archeologische onderzoek uitgevoerd. Hier wordt in paragraaf 5.14 verder op ingegaan.



Figuur 2.6: Fragment planologische regeling (Bron: Regels op de kaart)

Bruidsschat

Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Bruidsschat, anders dan dat er sprake is van strijdigheid met de welstandsnota. Paragraaf 5.3 gaat hier nader op in.

Erfgoedverordening

Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 opgenomen zijn in het Omgevingsplan. Voor onroerend cultureel erfgoed mag de erfgoedverordening dan alleen nog andere regels omvatten. Bijvoorbeeld een subsidieregeling. Op grond van de Erfgoedwet blijft de erfgoedverordening wel gelden voor de bescherming van roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen) en immaterieel cultureel erfgoed.

Een beperkt deel van de erfgoedverordening blijft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het gemeentelijk Omgevingsplan. Het gaat om de regels over archeologie.

De gemeente Borger-Odoorn kent geen specifieke erfgoedverordening. Wel heeft de gemeente een

archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Hier gaat paragraaf 5.14 nader op in.

Geurverordening
De geurverordening maakt automatisch onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. De gemeente Borger-Odoorn heeft geen geurverordening opgesteld. Dit houdt in dat de normen vanuit de Bruidsschat en het Bkl van toepassing zijn. Paragraaf 5.10 gaat hier nader op in.

Verordening afvoer regen- en grondwater
De verordening afvoer regen- en grondwater maakt automatisch onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. In dit geval kent de gemeente deze specifieke verordening niet. Wel kent de gemeente het Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Borger-Odoorn 2016-2020. Bij de daadwerkelijk uitvoering van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met dit plan.

Bodemkwaliteitskaart
De bodemfunctieklassenkaart en gebiedsspecifiek beleid maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. De gemeente Borg-Odoorn, heeft samen met een aantal andere gemeente, de Nota bodembeheer vastgesteld. De Nota heeft alleen betrekking op de milieuhygiënische kwaliteit van grond. Het projectgebied heeft hierin de functieklasse 'Wonen'.

2.3.1 Nieuwe activiteiten
Voor de voorgenomen ontwikkeling gaat het om de volgende gewenste activiteiten die op dit moment niet mogelijk zijn binnen het Omgevingsplan van de gemeente Borger-Odoorn:
- bouwactiviteiten: realiseren van 12 starterswoningen;
- woonactiviteiten: toestaan van woonactiviteiten binnen het projectgebied.

De uitgangspunten zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 over de maatvoeringen, aantallen en locaties van de woningen worden in de eerste fase van de BOPA vastgelegd en gelden als toetsingskader voor de opvolgende vergunningaanvragen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zal de technische bouwactiviteit in de tweede fase worden aangevraagd. Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Participatie omgeving

Voor de woningbouwontwikkeling van Daalkampen II fase 3 (Borger-West) is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Het doel van de processen was om de betrokkenheid van de gemeenschap te verzekeren bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten en om de input van de inwoners op te nemen in het ontwerpproces. De starterswoningen zijn hier onderdeel van. Deze participatie verliep via diverse kanalen, welke hieronder toegelicht worden. Het volledige participatieverslag voor Borger West is te vinden in bijlage 1.

Werkgroep WoonWensen Borger (2022)

De werkgroep WoonWensen Borger bestaande uit inwoners, gemeente en de stichting
Dorpsbelangen speelde een belangrijke rol bij het inventariseren van de woonwensen. Ook werden de jongeren in Borger gevraagd naar hun wensen voor de toekomst. De gemeente maakt gebruik van al deze uitkomsten bij de verdere invulling van de bouw- en ontwikkelingsplannen voor Borger. Uit alle bijeenkomsten komt duidelijk de wens om te bouwen voor eigen inwoners, starters en senioren naar voren. Ook is er ruimte om nieuwe woonvormen te onderzoeken.

Woonwensen Borger onderzoek (zomer 2022)

Onder inwoners van het dorp is een onderzoek uitgevoerd naar voorkeurlocaties en hoe de woningen en woonomgeving eruit zouden moeten zien. In de enquête is de voorkeur uitgesproken om nieuwe woningen te bouwen in Daalkampen en op de Koesteeglocatie. Deze locaties sluiten goed aan bij de lopende ideeën binnen de gemeente.

Bijeenkomst 11-05-2023

Op 11 mei 2023 is er een participatiesessie met inwoners gehouden in de kerk in Borger
om te praten over de ontwikkeling van Borger West. Borger West is het laatste stukje van Daalkampen, rond het nieuwe Esdalcollege en de Koesteeglocatie aan de noordkant van de N374. Tijdens de avond ging het gesprek over de ontwikkelingen tot nu en is het beeld van de inwoners opgehaald over de onderwerpen: woonvormen, groen, verkeer en bijvoorbeeld recreatie. De input van deze avond is te vinden in bijlage 1.

Conclusies participatie

Binnen het participatietraject zijn veel meningen opgehaald. De conclusies worden gedeeld door de inwoners en de gemeente (bijvoorbeeld veel groen, betaalbaarheid, etc.). Daarnaast komt er steeds weer naar voren dat er gebouwd dient te worden voor starters en senioren, ook is er de wens om toe te werken naar een bijzondere woonvorm. Een CPO-constructie is voor de voorgenomen ontwikkeling de gekozen invulling. Daarnaast zou er meer gebouwd moeten worden voor de eigen inwoners.

Voor de invulling van het projectgebied met de 12 starterswoningen zijn de volgende uitgangspunten uit de participatiesessies opgenomen:

- Laagbouw;
- Betaalbare woningen voor jongeren;

- Dorps wonen binnen het dorp;
- Groene elementen;
- Parkeren bij huis.

3.2 Bestuurlijk vooroverleg

Provincie

Gedeputeerde Staten (GS) hebben niet bij alle aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een BOPA het recht van advies en instemming. GS moet daartoe gevallen aanwijzen voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten advies en instemming nodig is. Deze zijn aangewezen bij besluit van 19 december 2023 en inwerking getreden op 1 januari 2024 (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706822/1).

De gevallen die zijn aangewezen voor advies en instemming zijn de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarover instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening. Zoals aangeven in paragraaf 4.2.2 raakt de voorgenomen ontwikkeling de instructieregels van de provincie met betrekking tot Kernkwaliteit Landschap (artikel 3.1), Kernkwaliteit Cultuurhistorie (Artikel 3.2) , Kernkwaliteit Archeologie (Artikel 3.3), en Kernkwaliteit Aardkundige Waarden (Artikel 3.4). De provincie zal daarom om advies worden gevraagd.

Afstemming overlegpartners

Naast dit formele instrumentarium, is onder de Omgevingswet ook informeel vooroverleg over projecten mogelijk. Het vooroverleg voor BOPA's en wijzigingen van het Omgevingsplan is in de Omgevingswet juridisch niet geregeld. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken, kunnen knelpunten in een vroeg stadium worden gesignaleerd. De gemeente Borger- Odoorn zal naast provincie Drenthe ook Waterschap Hunze en Aa's en Brandweer Borger in het kader van het vooroverleg op de hoogte brengen van de beoogde ontwikkeling. De gemeente zal de overlegpartners verzoeken aan te geven of er specifieke aandachtspunten aan de orde zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij de verdere projectontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het relevante beleid op de diverse overheidsniveaus.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle projecten met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vijf opgaven:

1. De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
2. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
3. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
4. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
5. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Momenteel wordt voor Noord-Nederland gewerkt aan een omgevingsagenda. Als voorloper is er gewerkt aan een Contour Omgevingsagenda waarin acht omgevingsopgaven zijn benoemd:

a. Druk op de ruimte in het landelijk gebied vraagt om gezamenlijke keuzes;
b. Benutten van de brede effecten van de energietransitie;
c. Economisch perspectief ten aanzien van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw;
d. Toekomstgerichte bereikbaarheid van Noord-Nederland;
e. Versterken Stedelijk Netwerk Noord-Nederland;

f. Toekomstkracht voor gebieden met bevolkingsdaling en sociaaleconomische achterstand;
g. Water als verbindende schakel in klimaatadaptieve maatregelen;
h. Waarborgen van de omgevingskwaliteit.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie. De regio waarvan de gemeente Borger-Odoorn deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. Het beleid uit de NOVI is niet van invloed op de ontwikkeling in het projectgebied.

Met de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 14 nationale belangen aan de orde die verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de fysieke leefomgeving gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit waarin de ruimte motivering aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (EFTAL) past in die lijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Artikel 5.129). Paragraaf 5.2 van deze toelichting gaat hier verder op in.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Er wordt richting gegeven aan de opgave voor 'De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen' en om 'Steden en regio's sterker en leefbaarder maken'. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is door de Provinciale Staten van Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie Drenthe is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang is het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie, aardkundig erfgoed en rust (stilte en duisternis).

Naast bovenstaande kernkwaliteiten hecht de provincie Drenthe waarde aan een zorgvuldig ruimtegebruik en de bescherming van de milieu- en leefomgevingskwaliteit. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de

langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het zorgvuldig gebruiken van de ruimte is van provinciaal belang. Door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking (5.2) en een goede landschappelijke inpassing van het projectvoornemen wordt richting gegeven aan het belang van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het beschermen van de milieukwaliteit van de leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn van provinciaal belang. In hoofdstuk 5 worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten besproken.

Hieronder wordt het voornemen getoetst aan de kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Kernkwaliteit Landschap

Binnen de provincie Drenthe zijn zes landschapstypen te onderscheiden. Borger, en daarmee het projectgebied, is onderdeel van het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap.

Direct aan de rand van de esdorpen lagen de ‘goorns’: kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen.

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

Wegens bovenstaande belangen is het provinciaal beleid gericht op:
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

De gewenste ontwikkeling van de 12 starterswoningen vindt plaats binnen de uitbreidingswijk Daalkampen II binnen het dorp Borger, waardoor de openheid en het karakter van het landelijk gebied niet worden aangetast. Het karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt behouden. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Binnen Daalkampen II wordt rekening gehouden met het esdorpenlandschap door het gebruik van groene elementen in de wijk. De ruimtelijke opzet van de esdorpen zal zorgvuldig worden doorgezet. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en

boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Kernkwaliteit Natuur

Drenthe heeft nog veel grootschalige, robuuste natuurgebieden. Daarnaast is in de ontginningsperiode veel bos aangeplant waardoor forse groene gebieden zijn ontstaan. Samen met enerzijds de bestaande natuurgebieden en anderzijds de natuurontwikkelingsgebieden vormen ze een belangrijk onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het projectgebied bevat geen natuurwaarden en is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hier wordt in paragraaf 5.6 verder op ingegaan. De woningbouwontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande natuurkwaliteiten van Drenthe.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota 'Cultuurhistorisch Kompas Drenthe'. Twee doelstellingen staan hierin centraal:

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede is het versterken van de ruimtelijke identiteit van belang. Dit wordt gedaan door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van partners.

In paragraaf 5.14 wordt gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op de cultuurhistorie in de omgeving van Borger.

Kernkwaliteit Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie richt zich zowel op instandhouding en bescherming van het bodemarchief als op het ontsluiten, beleven en benutten ervan door een zo groot mogelijk publiek. Voor de gewenste ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch beleid en hoe er wordt omgegaan met de archeologische waarden in dit gebied wordt verder besproken in paragraaf 5.14.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Kenmerkende aardkundige elementen, de opbouw van de ondergrond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van keileem en het voorkomen van bijzondere bodems) en actieve geologische processen (bijvoorbeeld meandering en zandverstuiving) worden beschouwd als aardkundig erfgoed. De provincie stelt in deze gebieden voor om mogelijk aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen te gebruiken. In en rondom het projectgebied is sprake van een hoge beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In gebieden met een hoog beschermingsniveau is het de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Voor zover dit op deze schaal mogelijk is wordt bij ontwikkeling van het projectgebied rekening gehouden met deze kernkwaliteit, zodat deze niet wordt aangetast. Hier wordt in de volgende paragraaf (4.2.2)verder op ingegaan.

Kernkwaliteit Rust

De provincie heeft twaalf gebieden aangewezen als stiltegebied. Deze vallen veelal volledig binnen bestaande

natuurgebieden. Duisternis is een belangrijk aspect van deze stiltegebieden. Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een stiltegebied. Er is geen nadelige invloed op deze kernkwaliteit door de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

Met de Omgevingsverordening 2024 vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe door naar een Verordening voor de planologisch relevante aspecten in de fysieke leefomgeving. De Verordening schrijft voor dat, wanneer bij een ruimtelijk project kernkwaliteiten betrokken zijn, deze in het project uiteengezet worden. Daarbij wordt aangegeven in welke mate het project bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van de betrokken kernkwaliteiten. De Omgevingsvisie Drenthe en de uitwerkingen daarvan geven hiervoor aanwijzingen.

De volgende artikelen uit de Verordening zijn van belang:

Artikel 3.1 Kernkwaliteit Landschap

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in de Kernkwaliteit landschap:

3. a. Houdt rekening met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten, en
   b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.
4. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een stads- of dorpsrand houdt rekening met de aanwezige landschappelijke waarden.

In paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing van de gewenste woningbouwontwikkeling en de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit. Door rekening te houden met de uitgangspunten uit deze paragrafen wordt voldoende rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De kernkwaliteit landschap wordt niet aangetast.

Artikel 3.2 lid 4 Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in het esdorpenlandschap

a. betrekt de aanwezige kwaliteiten bij de toedeling van functies en activiteiten aan locaties, en;
b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

In paragraaf 5.14 wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het projectgebied. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor deze kernkwaliteit.

Artikel 3.3 lid 2 Kernkwaliteit Archeologie

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op de Kernkwaliteit Archeologie:

a. houdt rekening met de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen;
b. bevat de resultaten van het conform de normen van de Kwaliteits Norm Nederlandse Archeologie (KNA) verrichte onderzoek, alsmede de afstemming die hierover heeft plaatsgevonden met de provincie, en;
c. stelt regels en voorschriften ter bescherming van de aanwezige

archeologische waarden en verwachtingen.

In het kader van de voorgenomen bouwactiviteiten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee zijn de archeologische waarden in het projectgebied voldoende in kaart gebracht. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn verder omschreven in paragraaf 5.14.

Artikel 3.4 lid 3 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de gebieden Aardkundige waarden Beschermingsniveau Hoog:

a. houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
b. stelt regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten

In de Nota 'wAARDEvol Drenthe' (Beleidsnotitie aardkundige waarden, 2010) is het provinciaal beleid voor het behoud en de bescherming van aardkundige waarden in Drenthe beschreven. Aardkundige waarden behoren tot de kernkwaliteiten van Drenthe en ze hebben betrekking op vormen in het landschap, bodems, laagpakketten in de (on)diepe ondergrond en actuele processen en afzettingen. Volgens de Omgevingsverordening Drenthe is het projectgebied onderdeel van een gebied met een hoog Beschermingsniveau.

In het projectgebied geldt dat de aardkundige waarden al grotendeels zijn aangetast. In het verleden hebben verschillende veranderingen plaatsgevonden waardoor de aardkundige waarden eerder zijn verstoord. Het gaat hier om de woningbouwontwikkeling binnen de uitbreidingswijken Daalkampen I en II, het bouwrijp maken van de gronden en de realisatie van de provinciale wegen. Daarbij zijn de kenmerken zoals reliëf, bodemsoorten, geologische formaties en erosieverschijnselen reeds aangetast door menselijke activiteiten. Het gaat hier om bodemverstoring door bouwactiviteiten, veranderingen in de waterhuishouding, verstoring van natuurlijke processen en aantasting van landschappelijke kenmerken door infrastructurele ingrepen. Er is destijds de keuze gemaakt om dit gebied in te richten als woningbouwlocatie, verder onderzoek of maatregelen in het kader van aardkundige waarden is niet nodig.

4.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Bij de woningbouwontwikkeling bij de Daalkampen II in Borger wordt rekening gehouden met de bestaande omgevingskwaliteiten van het dorp en de omgeving. Hierbij wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe. Daarnaast zijn er vanuit de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening 2024 geen belemmeringen. Door de krapte op de woningmarkt krijgen gemeenten meer ruimte voor woningbouw. Er wordt voldoende invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit het voorgaande blijkt dat de provinciale belangen voldoende zijn geborgd.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woondeal Zuid-Oost Drenthe 2022-2030

De drie gemeenteraden Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen, de provincie Drenthe en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben in december 2022 de Regionale Woondeal getekend. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven.

In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Met de gemeenten, de provincies en Rijk worden afspraken gemaakt omtrent ieders bijdrage aan het behalen van die doelstellingen. Elke gemeente neemt ten minste het in deze woondeal afgesproken deel van de versnellingsopgave voor haar rekening. Het gaat hier om de netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. In onderstaande figuur is de bijdrage voor de versnellingsopgave voor de gemeente Borger-Odoorn weergegeven, namelijk 534 nieuw te realiseren woningen. De uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger waar de 12 starterswoningen worden gerealiseerd draagt bij aan het bepalen van de doelstellingen uit de regionale Woondeal.

Woningbouwopgave woonvisie

Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties
2022	100 - 500	30	30	27	0	0	6	0
2023		70	70	66	19	0	19	19
2024		115	115	55	18	3	35	18
2025		109	109	48	17	3	22	17
2026		66	66	11	8	0	6	8
2027		48	48	7	9	0	6	9
2028		33	33	2	0	0	2	0
2029		33	33	0	0	0	0	0
2030		29	29	0	0	0	0	0
Totaal		**534**	**534**	**216**	**71**	**6**	**96**	**71**

Figuur 4.1: Minimale woningbouwaantallen Gemeente Borger-Odoorn (Bron: Regionale woondeal Zuidoost Drenthe 2022)

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Buiten Gewoon Borger- Odoorn

De OmgevingsvisieBuiten Gewoon is op 19 oktober 2023 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld voor Borger-Odoorn en geeft aan waar kansen worden gezien en met welke opgaven de gemeente aan de slag wilt. Met het toekomstbeeld in gedachten en de uitdagingen in beeld heeft de gemeente vijf ambities geformuleerd:

1. Behoud het goud
2. Buitengewoon wonen en leven
3. Vitaal landelijk gebied In het landelijk gebied
4. Duurzaam in alles
5. Uitnodigend ondernemend Ruimte voor ondernemers die passen bij onze aard en schaal.

De voorgenomen ontwikkeling past bij de tweede ambitie: 'Buitengewoon wonen en leven'. Een passende woningvoorraad om jong te zijn en oud te kunnen worden is het uitgangspunt. Passend wat betreft type en plek en bereikbaar voor verschillende doelgroepen. De dynamiek op de woningmarkt is de laatste jaren enorm toegenomen. De veranderende inzichten rond wonen en werken door de Covid-crisis, de grote behoefte aan doorstroming en de wens voor bijzondere woonvormen. Dit alles maakt dat de vraag naar woningen groot is. Daarom is vooruitlopend op de Omgevingsvisie al een Woonvisie en een Woonzorgvisie (in BOCE-verband) vastgesteld. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

De gemeente richt zich op de ambitie om tot 2030 500 woningen toe te voegen. Binnen de huidige bestuursperiode (tot 2026) is het wenselijk hiervan 200 realiseren. Daarnaast wordt ingezet op het toevoegen van nieuwe woningen uitgaande van groei van de woningvoorraad. Daarbij zijn de dorpen Borger, Exloo en Nieuw Buinen prominent in beeld

Borger vormt op voorhand een uitzondering op het principe inbreiding voor uitbreiding en neemt een meer dan evenredig deel van de woninggroei voor haar rekening. De uitbreiding Borger- West is nodig om aan de woonopgave te kunnen voldoen. Daalkampen II is hier onderdeel van.

4.4.2 Woonvisie 2022+

De Woonvisie 2022+ 'Wonen met toekomst op 'oergrond'' is in maart 2022 vastgesteld door de gemeente. Borger-Odoorn is een groene plattelandsgemeente. Het onderscheid tussen ‘zand’ (op de Hondsrug) en ‘veen’ kenmerkt het landschap. De gemeente telt 25 kernen met ruim 11.000 huishoudens en ruim 25.000 inwoners. Basisvoorzieningen zijn geclusterd in vier leefgebieden; dankzij de goede bereikbaarheid vinden bewoners ook hun weg buiten de gemeente. Rust en ruimte zijn de kernkwaliteiten van Borger-Odoorn. De woningen zijn overwegend grondgebonden, groot en karakteristiek. De energetische kwaliteit blijft in verhouding wel achter, wat lokaal tot energie-armoede kan leiden. Ook is de huidige woningvoorraad niet berekend op de vergrijzing die in de komende jaren verwacht wordt. Anders dan eerder voorspeld wordt krimp tot 2030 niet verwacht. Leefbaarheid en tevredenheid over de woonomgeving zijn overal voldoende, maar aan de zandkant wel hoger. Zorg en welzijn wordt een steeds belangrijker thema. Op duurzaamheidsgebied is vooral de afhankelijkheid van aardgas opvallend. Wel wordt er al veel duurzame energie opgewekt. De auto wordt relatief veel gebruikt. Klimaatadaptatie en luchtkwaliteit spelen een kleine rol.

Steeds meer mensen gaan bewust landelijk wonen. Dat kan bij uitstek in Borger-Odoorn, met goed bereikbare, levendige en aantrekkelijke dorpskernen. Het landschap vertelt hier echt een verhaal en trekt naast bewoners ook recreanten en toeristen. Zij zien karakteristieke en moderne woningen voor alle doelgroepen. Daar horen ook levensloopbestendige bijzondere woonvormen bij. Borger-Odoorn is een stabiele en toekomstbestendige gemeente. In deze tijden van grote vraag betekent dat extra nieuwbouw en groei van het aantal huishoudens, tot wel 500 in de periode tot 2030. Dat stimuleert de doorstroming op de woningmarkt, zodat ook jonge starters hier kunnen slagen. Dorps wonen schept een band en betekent ook omzien naar elkaar: naoberschap. Hier wonen diverse maar ook hechte gemeenschappen. Bewoners en corporaties trekken samen op bij het verduurzamen van de woningvoorraad. Woningen worden energiezuiniger en gaan stapsgewijs van het gas af. Het aandeel duurzame energie blijft groeien. Mensen laten de auto vaker staan en dragen zo bij aan een schonere leefomgeving met meer woonkwaliteit.

Borger-Odoorn wil groeien. En daar is ook ruimte voor. Ruimte in realistische scenario’s, die rekening houden met de werkelijke druk op de woningmarkt en de impuls die het noorden krijgt om daar antwoord op te geven. En ruimte in de gemeente. Meer dan 500 woningen passen er binnen de verschillende dorpskernen nog bij. Borger is en blijft de sterke voorzieningenkern, maar ook in de kleinere kernen is ruimte voor toevoeging. De nieuwbouw onderscheidt zich door een hoge mate van flexibiliteit en kwaliteit. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit. De woongebieden krijgen meer variatie en diversiteit. De bestaande woningvoorraad wordt energiezuiniger dankzij inzet van bewoners, gemeente en corporaties. Door betere woningisolatie worden energierekening en CO2-uitstoot lager en het wooncomfort hoger. Hiervoor kunnen ook middelen uit het Volkshuisvestingsfonds worden ingezet. Borger-Odoorn is terughoudend met het inzetten van instrumenten die groei afremmen, maar zorgt juist voor voldoende aanbod en stimuleert gericht de kwetsbare groepen die dat nodig hebben.

In de Woonvisie van de gemeente Borger- Odoorn worden de uitbreidingswijken Daalkampen I en II als sleutellocatie voor woningbouw gezien. De voorgenomen ontwikkeling bedient doelgroepen die onvoldoende aan bod komen zoals starters. Daarnaast wordt de doorstroom gestimuleerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande kernkwaliteiten en wordt er voldoende ruimte gehouden voor openbaar groen. Als laatste is

de gemeente eigenaar van de gronden en voert zelf de planologische procedure. Hierbij is de haalbaarheid van woningbouw hier aannemelijk. De woningbouwontwikkeling in Borger sluit aan op de Woonvisie van de gemeente.

4.4.3 Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022+

Op 22 maart 2022 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2022+ vastgesteld. De uitwerking van deze Woonvisie krijgt vorm in de Uitvoeringsagenda. Hierin vertaalt de gemeente haar ambities naar een concreet programma.

Op veel plaatsen zal nieuwbouw juist voor een impuls zorgen, voor meer variatie in aanbod en meer draagkracht voor verschillende voorzieningen. Het feit dat bewoners in veel kernen zelf actief meegedacht hebben over mogelijke inbreidingslocaties onderstreept dat. De gemeente zet zich ten volle in om deze ambitie met én voor haar bewoners te realiseren.

De gemeente Borger-Odoorn geeft een hoge prioriteit aan het realiseren van de woonopgave. In het totaal moeten er 500 nieuwe woningen gerealiseerd worden in 2030. Ongeveer 40% van deze woningen worden in het dorp Borger gerealiseerd.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma zijn enkele locatiescans uitgevoerd. Hierin is de afronding van Borger aan de westkant en de overgang van Borger naar Daalkampen opgenomen. Volgens de locatiescans blijkt op deze locaties ruimte voor grondgebonden levensloopbestendige woningen, twee-onder- één kap of vrijstaande woningen. Het voornemen van de 12 starterswoningen past binnen het woonprogramma van de gemeente in is onderdeel van de zogenoemde 'harde' plannen uit het Uitvoeringsprogramma om de gestelde ambities kwantitatief waar te maken en een betaalbaarder aanbod te realiseren.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Uit het beleid van de gemeente Borger-Odoorn komt duidelijk naar voren om Borger-West voor woningbouw verder te ontwikkelen. Daarnaast is er een duidelijke behoefte naar ruimte voor woningen voor starters. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r-beoordeling

Algemeen

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Activiteiten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1 van de Omgevingswet). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 12 starterswoningen. De gewenste locatie van de 12 starterswoningen is op dit moment al deel van de wijk Daalkampen II en bestemd als woongebied. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van woningen (onderdeel J11 Bijlage V van het Omgevingsbesluit) geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Gelet op de schaal van het project, de situering tegen bebouwd stedelijk gebied, de huidige bestemming als woongebied en de kenmerken van de potentiële effecten van een dergelijk project zullen er geen aanzienlijke milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze verder in dit hoofdstuk zijn opgenomen. De ontwikkeling heeft geen onaanvaardbaar effect op de onderliggende gronden of andere functies in de omgeving. Onaanvaardbare hinder door geluid is door verschillende

akoestische onderzoeken uitgesloten. De landschappelijke en stedenbouwkundige elementen rondom het projectgebied worden behouden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie (paragraaf 5.6) door de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het project niet project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

Conclusie

Deze ontwikkeling is niet mer-(beoordelings)plichtig. Volgens de toetsing van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand en is opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Artikel 5.129g lid 1 is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. In Lid 2 (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) is geregeld dat, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, met nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Er zullen 12 starterswoningen worden gerealiseerd binnen het projectgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

In hoofdstuk 4 wordt omschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Borger-Odoorn geldt. Hiermee is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en voorziet in een concrete behoefte.

5.3 Welstand

Algemeen

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Hierbij kan gedacht worden aan de vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief

welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Repressief welstand
De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing
In de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 heeft de gemeente criteria opgesteld voor bouwplannen. De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, zal een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel zijn. In de welstandsnota zijn algemene criteria voor bouwplannen opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Daalkampen II, dat dateert uit 2012 en voorziet in 32 woningen in een groenzone, is onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Borger-Odoorn. De geplande ontwikkeling van 12 starterswoningen voldoet niet aan de beeldkwaliteitseisen en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan. Hierdoor ontstaat strijdigheid met de Welstandsnota en bijgevolg met het Omgevingsplan Borger-Odoorn.

Aangezien artikel 12a lid 1 van de Woningwet is komen te vervallen, is het niet langer mogelijk om de Welstandsnota te wijzigen. Volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad beleidsregels vast voor welstand. In de tweede fase zullen de bouwaanvragen worden beoordeeld aan de hand van het planologisch kader, waaronder de beleidsregels voor welstand die zijn opgenomen in de eerste BOPA.

Conclusie
In de tweede fase worden de bouwaanvragen beoordeeld aan de hand van de beleidsregels voor welstand. Zonder een positieve beoordeling voor welstand zullen geen omgevingsvergunningen worden verleend.

5.4 Verkeer en parkeren

Algemeen

De Omgevingswet en het Bkl stellen geen specifieke regels op dit gebied. Wel dienen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inzicht te worden gegeven in de mobiliteitskeuzes en -strategie die zijn afgestemd op de doelgroepen, de kenmerken van de locatie en de te verwachten effecten. Ook dient te worden aangetoond dat het extra verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld en dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De CROW-richtlijnen blijven net als in de huidige praktijk belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de parkeersituatie in de omgeving van het projectgebied. Ook verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. Om deze reden wordt de toegevoegde verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381) en de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVPP). De cijfers zijn gebaseerd op de type woningen.

Toetsing verkeer

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de parkeersituatie in de omgeving van het projectgebied. De nieuw te realiseren starterswoningen liggen aan de IJzertijdstraat. Door de bouw van 12 starterswoningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe met 7,8 mvt/etmaal per woning van het type tussen/hoek. Dit betekent een toename van 93,6 verkeersbewegingen per dag. De IJzertijdstraat wordt afgesloten en het verkeer wordt via de Haardplaats op de N374 ontsloten. Hier gaan de verkeerbewegingen op in het heersend verkeersbeeld. Gezien de goede ontsluiting zal verkeer geen belemmering vorm voor het project.

Toetsing parkeren

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer en parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Aan de hand van gemeentelijke parkeernormen is beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. De "grotere" starterswoningen zijn aangemerkt als tussen- en hoekwoning. Voor tussen- en hoekwoningen in de bebouwde kom wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 pp. per woning. De "kleinere" starterswoningen zijn aangemerkt als 'koopappartement goedkoop' en hiervoor is een parkeernorm van 2 pp. per woning gehanteerd. Door de bouw van 12 starterswoningen is er behoefte aan 26 parkeerplaatsen. Er zal als voorwaarde voor de bouw worden opgenomen dat deze 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er is hiervoor genoeg ruimte binnen het projectgebied.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het project.

5.5 Ecologie: soortenbescherming

Algemeen

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het bij de BOPA-activiteit in de meeste gevallen nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn en of de BOPA-activiteit effect heeft op wettelijk beschermde soorten flora en fauna.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de BOPA-activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie.

Ook geldt in elk geval de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Ten behoeve van dit project is een Natuurtoets uitgevoerd waarin onderzoek is gedaan naar de consequenties van de geldende natuurwet- en regelgeving voor het realiseren van de nieuwe woningen.De Natuurtoets is opgenomen in bijlage 2. De beoogde ontwikkeling kan alleen doorgaan als deze niet in strijd is met de natuurwet- en regelgeving, of als de benodigde vergunningen en/of ontheffingen kunnen worden verleend.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op beschermde soorten, namelijk de algemene broedvogels.

Onderstaande voorzorgsmaatregelen voorkomen dat er negatieve gevolgen zijn voor de beschermde soorten. Door deze voorzorgsmaatregelen zal er geen sprake zijn van een flora- en fauna- activiteit en is een vergunning niet nodig. Voor de bouwvergunning uit de tweede fase BOPA dienen deze maatregelen in acht te worden genomen.

Algemene broedvogels

Voorafgaand aan de werkzaamheden is het van belang om contact op te nemen met een ter zake kundig ecoloog om te bepalen of een broedvogelcontrole noodzakelijk is. Het broedseizoen loopt over het algemeen van maart tot en met augustus. Buiten deze periode is de kans dat er een broedvogelcontrole uitgevoerd dient te worden een stuk kleiner. Er wordt geadviseerd om een werkprotocol op te stellen met regels over het broedseizoen, nestelende vogels en verlichting. Mochten de werkzaamheden uitgevoerd worden gedurende het broedseizoen van vogels, dan bestaat een kans op vertraging vanwege de kans op verstoring van broedende vogels in en rondom het projectgebied. Het is mogelijk nodig om een verstoringsvrije zone in te richten rondom een actief nest van een broedende vogel. Binnen deze zone mogen geen tot zeer bepekt werkzaamheden worden uitgevoerd.

Op dit moment is het uitgesloten dat verbodsbepalingen worden overtreden door het voornemen. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van beschermde soorten is niet nodig. Het is niet uitgesloten dat binnen het projectgebied sprake is van foerageergebieden voor vleermuizen. Er is echter geen sprake van essentiële leefgebiedsfuncties voor vleermuizen. In verband met mogelijke leefgebiedsfuncties van vleermuizen moet rekening worden gehouden met lichtuitstoot, zowel tijdens de realisatie als permanente situatie van het voornemen. Omliggende bomen, bosschages en gebouwen mogen niet direct aangelicht worden.

Conclusie

Soortenbescherming vormt geen belemmering voor het project. Er is de mogelijkheid voorzorgsmaatregelen uit

te voeren, hiermee is de uitvoerbaarheid van het projectvoornemen niet in het geding. Er zijn voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de Omgevingswet en het Bal.

5.6 Ecologie: gebiedsbescherming

Algemeen

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Hiermee moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden. Bij de beoordeling kan blijken dat sprake is van Natura 2000-activiteiten: dit zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Deze zijn meestal vergunningplichtig. Wanneer hiervan sprake is dienen deze direct te worden aangevraagd om vroegtijdig te kunnen beoordelen of er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Hiervoor gelden instandhoudingsdoelstellingen die ook door De Minister zijn vastgelegd. De instandhouding moet zijn gericht op behoud. Het gaat ook om herstel dat moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden)

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Het is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie heeft in de omgevingsverordening de NNN-gebieden opgenomen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen.

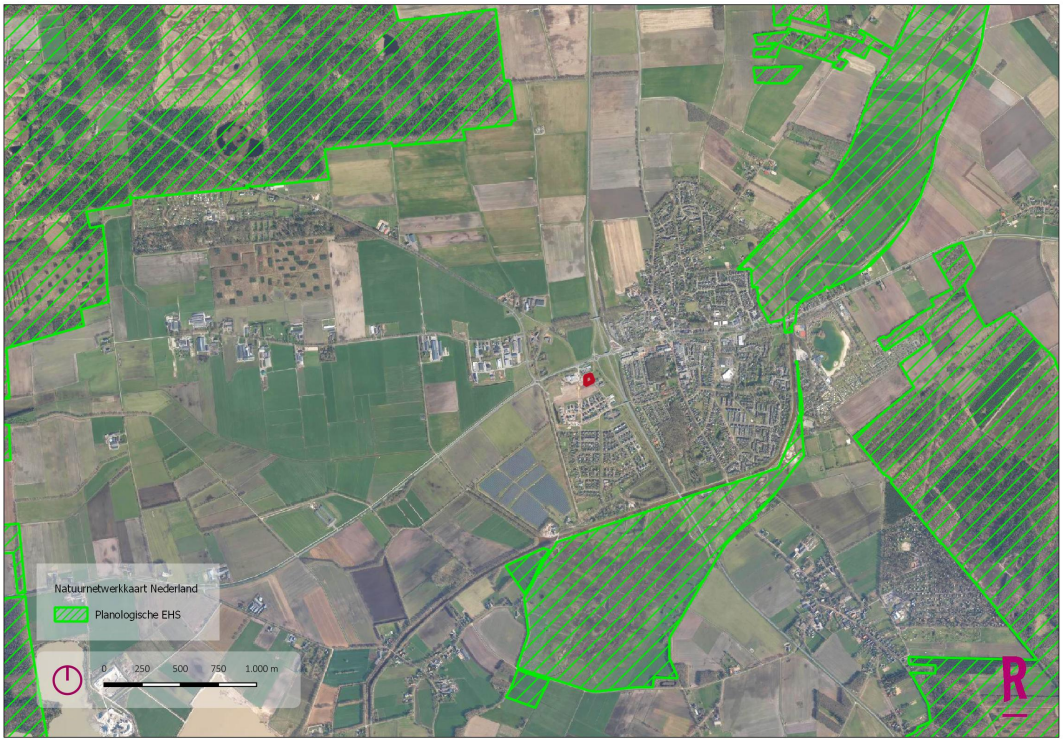
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de

ingreep op soorten en habitats. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Toetsing

Natuurnewerk Nederland (NNN)

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied en maakt zodoende geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Onderstaande afbeelding toont de projectlocatie en de omliggende NNN-gebieden Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 900 meter van het projectgebied. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het projectgebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.



Figuur 5.1. Overzicht Natuurnetwerk Nederland(bron: Provincie Drenthe)

Stikstof

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitatats of leefgebieden van soorten betreft Drouwenerzand gelegen op circa 4.1 kilometer.

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is terug te vinden in bijlage 3. Door middel van een Aerius-berekening is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van depositie van stikstof op omliggende Natura-2000 gebieden en in welke mate. Uit deze berekening blijkt dat nergens een depositie neervalt die hoger dan 0,00 m/ha/jaar is. De kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten verslechterd niet. Het project heeft geen significant verstorend effect. Het omgevingsaspect ecologie gebiedsbescherming zal de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren.

Houtopstanden
Buiten de bebouwde kom zijn bomenrijen met meer dan 20 bomen en percelen met bomen en of struiken met een oppervlakte groter dan 10 are, op enkele uitzonderingen na, beschermd. Dit heeft als doel het totale bosoppervlak in Nederland te behouden. Toetsing van eventuele effecten op beschermde houtopstanden is niet aan de orde, omdat er geen bomen worden gekapt.

Conclusie
Vanuit het aspect gebiedsbescherming is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing
Het projectgebied bevindt zich niet in één van de in artikel 5.51 (van het Bkl) vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. In totaal betreft het initiatief de realisatie van circa 12 starterswoningen. Door het geringe aantal woningen valt het initiatief onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in Artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de plangebieden ruimschoots onder de omgevingswaarden (genoemd in Artikel 2.4 en Artikel 2.5 van het Bkl) lagen. De luchtkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar.

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Geluid door activiteiten

Algemeen

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 1 en 2.

Tabel 1: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 2: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Toetsing

Aan de noordzijde van het projectgebied ligt de brandweerkazerne op ongeveer 50 meter afstand. Aan de IJzertijdstraat 2 ligt het Esdal College Borger. De gronden van het Esdal College Borger liggen op ongeveer 30 meter ten noorden van het projectgebied.

De te realiseren woningen liggen op 30 meter afstand van het Esdal College. Vanwege deze afstand is het aannemelijk dat kan worden voldaan aan de geluidnormen zoals vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat. Er zal geen sprake zijn van onaanvaardbare geluidshinder door de school.

Om de geluidemissies van de brandweerkazerne inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4) . Het onderzoek maakt de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen inzichtelijk als gevolg van het uitrukken van de brandweer en als gevolg van de oefeningen. De brandweer rukt gemiddeld één keer per dag uit. De oefeningen vinden 1 keer per 3 weken plaats op donderdagavond.

Uitrukken brandweer

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevels van de nieuw te realiseren starterswoningen als gevolg van het uitrukken van de brandweer ten hoogste 40 dB(A) etmaalwaarde bedraagd. Er wordt zodoende voldaan aan de geluidnormen zoals vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat.

Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau vanwege het uitrukken van de brandweer op de

nieuw te bouwen starterswoningen in de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 61 dB(A) bedraagt. Voldaan kan worden aan de geluidnormen uit het Bkl. Echter wordt niet voldaan aan de geluidnorm van 60 dB(A) in de nachtperiode uit de Bruidsschat.

De overschrijding wordt veroorzaakt door piekgeluiden veroorzaakt door het ontluchten van de remmen van de vrachtwagens. Als maatregel wordt voorgesteld om een geluiddemper op de relaisklep te plaatsen. Indien dit niet mogelijk is wordt voorgesteld om de relaisklep te vervangen voor een exemplaar met een geluiddemper. Hiermee wordt voorkomen dat het piekgeluid ontstaat. Na het treffen van deze maatregel zijn er geen relevante piekgeluiden meer aanwezig binnen de inrichting.

Oefeningen
Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevels van de nieuw te realiseren starterswoninge vanwege de oefenactiviteiten in de avondperiode ten hoogste 54 dB(A) bedraagt. De geluidnorm voor de avondperiode uit de Bruidsschat en het Bkl wordt zodoende overschreden. De maatgevende bron is het op straal zetten van water. Uit de berekeningen blijkt dat na realisatie van de overkapping kan worden voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A). De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 44 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau vanwege de oefenactiviteiten op het oefenterrein op de nieuw te bouwen woningen in de avondperiode ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Er wordt zodoende voldaan aan geluidnormen zoals vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat

<u>Conclusie</u>
Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau vanwege het uitrukken van de brandweer op de nieuw te bouwen starterswoningen in de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 61 dB(A) bedraagt. De geluidnorm van 60 dB(A) in de nachtperiode uit de Bruidsschat wordt overschreden. Maatregelen zijn onderzocht om het geluid naar de omgeving te beperken. Het bevoegd gezag maakt de afweging of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevels van de nieuw te realiseren starterswoningen vanwege de oefenactiviteiten in de avondperiode ten hoogste 54 dB(A) bedraagt. De geluidnorm voor de avondperiode uit de Bruidsschat en het Bkl wordt zodoende overschreden. De maatgevende bron is het op straal zetten van water. Deze activiteiten vindt één keer per drie weken plaats op de donderdagavond. Eventuele maatregelen om het geluid te beperken zijn onderzocht. Het bevoegd gezag maakt de afweging of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

<u>Algemeen</u>
Wanneer een geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt zal bij vergunningverlening rekening gehouden moeten worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Dit betekent dat bij het toelaten van een geluidgevoelig object in een geluidaandachtsgebied een belangenafweging zal moeten worden gemaakt en deze goed zal moeten worden

gemotiveerd. Daarnaast zal de omgevingsvergunning voor de BOPA erin moeten voorzien dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen binnen een aandachtsgebied aanvaardbaar is (artikel 5.78s, tweede lid, Bkl). Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig object door een weg, spoorweg of industrieterrein is in ieder geval aanvaardbaar als dit niet hoger is dan de standaardwaarde uit tabel 5.78t uit het Bkl (onderstaande tabel 3) Ook moet de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw moeten worden beoordeeld (artikel 5.78s, derde lid jo. 5.78ac Bkl).

Tabel 3: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB][2,3]	Grenswaarde L_{den}[dB]	Grenswaarde L_{den}[dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen Rijkswegen	50	65[1]	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	70	65
Industrieterreinen	50 L_{den}/40 L_{night}	60 L_{den}/50 L_{night}	55 L_{den}/45 L_{nigh}

Toetsing

De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen in het geluidaandachtsgebied van de provinciale wegen N34, N347 en N857 en de gemeentewegen Nuisveen / Koesteeg, Poolse Bevrijderslaan en IJzertijdstraat. Omdat er sprake is van nieuwe geluidgevoelige gebouwen is een akoestisch onderzoek naar het geluid op de gevels van de nieuw te realiseren woningen uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is terug te vinden in bijlage 5. Hieronder worden de resultaten van het akoestisch onderzoek samengevat.

Resultaten gemeentewegen

Uit de resultaten volgt dat het geluid door gemeentewegen op de gevels van de nieuw te realiseren starterswoningen ten hoogste 40 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB nergens overschreden. Het geluid door gemeentewegen kan worden beoordeeld als aanvaardbaar.

Resultaten provinciale wegen

De provinciale wegen dienen beoordeeld te worden op basis van de systematiek uit de Wet geluidhinder totdat

geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. Voor de bereking van het geluid ten gevolge van de proviciale wegen is een aanvullend onderzoek uit gevoerd, dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd. Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting op de gevels van de starterswoningen ten gevolge van het verkeer op de N857 en N374 onder de voorkeursgrenswaarde blijft van 48 dB. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de N857 en de N374 vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de N34 is met 49 dB incl. aftrek hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale toelaatbare waarde van 63 dB. Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Resultaten gecumuleerd geluid
Het gecumuleerd geluid wordt veroorzaakt door het geluid door provinciale wegen en de activiteiten (uitrukken en oefenactiviteiten) bij de brandweerkazerne. Het gecumuleerd geluid is voor het uitrukken en voor de oefenactiviteiten apart berekend en bedraagt in beide gevallen ten hoogste 56 dB op de gevels van de starterswoningen.

Gezamenlijk geluid
Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen, dient ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning de geluidwering van de gevel getoetst te worden. Hierbij dient uitgegaan te worden van het gezamenlijke geluid. Uit de resultaten volgt dat het gezamenlijk geluid door provinciale wegen, gemeentewegen en het uitrukken van de brandweer op de gevels van de nieuw te realiseren starterswoningen ten hoogste 53 dB bedraagt. Dit kan worden gekwalificeerd als redelijk.

Geluidluwe gevels
Uit het onderzoek blijft dat er in het huidige planopzet voor elke binnen het projectgebied Daalkampen te realiseren woningen voor de combinatie wegverkeerslawaai en de activiteiten van de brandweer sprake is van een geluidluwe gevel.

<u>Conclusie</u>
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de N34 wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB incl. aftrek. Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat er in de huidige planopzet voor elke binnen het projectgebied Daalkampen te realiseren woning voor de combinatie wegverkeerslawaai en oefenactiviteiten van de brandweer sprake is van een geluidluwe gevel. Daarnaast is er in de huidige planopzet voor elke binnen het plangebied Daalkampen te realiseren woning voor de combinatie wegverkeerslawaai en het uitrukken van de brandweer sprake van een geluidluwe gevel.

5.10 Geur

<u>Algemeen</u>

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92, eerste lid, van het (Bkl). In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Ow). Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:
- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw. Geur wordt geregeld in § 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Toetsing
De te realiseren starterswoningen betreffen geurgevoelige objecten conform artikel 5.91 van het Bkl. Er bevinden zich echter geen geurveroorzakende bedrijven in de omgeving. Het aspect geur vormt zodoende geen belemmering voor het project.

Conclusie
Vanuit het aspect geur is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Omgevingsveiligheid

Algemeen
Omgevingsveiligheid omvat de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines . De beoogde ontwikkeling betreft woningbouw en daarmee een 'kwetsbaar gebouw'. In het project dient de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te worden genomen en rekening gehouden te worden met de aandachtsgebieden van risicobronnen in de omgeving.

Verder dient op grond van artikel 5.2 van het Bkl voor de risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening te worden gehouden met het belang van:
a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c. de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Met het bovenstaande is in de bruidsschat (artikel 22.13 t/m 22.15) rekening gehouden. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels van artikel 5.2 van het Bkl

Toetsing
Op basis van de gegevens uit de register externe veiligheidsrisico's (REV) in de Atlas leefomgeving zijn de risicobronnen en aandachtsgebieden in de omgeving bepaald. Een uitsnede van deze kaart is in onderstaande

figuur weergegeven. De blauwe punt toont de projectlocatie. Het projectgebied ligt buiten een brand-, gifwolk- en explosieaandachtgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde. Ook maakt dit project geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. Het project levert derhalve geen knelpunten op voor de omgevingsveiligheid.



Figuur 5.2. Externe veiligheid (i is locatie projectgebied) (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.12 Trilling

Algemeen

Op grond van artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij het wijzigen van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; het plan moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat hieraan wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Deze instructieregels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en zo ja, welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van trillingen kan bijvoorbeeld de SBR-richtlijn en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt. De instructieregels van het Bkl zijn overigens wel van

toepassing als in het omgevingsplan een trillingaandachtsgebied langs het spoor is vastgelegd. Daarvan is vooralsnog nog geen sprake.

Toetsing

De nieuw te realiseren starterswoningen betreffen trillinggevoelige gebouwen conform artikel 5.80 Bkl. Er vinden in de omgeving geen trillingen plaats door activiteiten. De nieuwe woningen liggen niet in een trillingsaandachtgebied van een spoor. De woningen bevinden zich wel in de nabijheid van gemeentewegen en de provinciale wegen N374 en N34. Met name over de N374 en de N34 rijden zware voertuigen zoals vrachtwagens en bussen die trillingen kunnen laten ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden. De N34 kent in de nabijheid van de projectlocatie geen oneffenheden zoals brugdelen die trillingen kunnen doen veroorzaken. Trillingen zullen derhalve geen belemmering vormen voor het project.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Schaduwhinder en windhinder

Algemeen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonningssituatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Toetsing

Dit omgevingsaspect speelt vooral bij hoogbouw. De nieuw te realiseren starterswoningen hebben een maximale hoogte van 10 meter. Gezien de bouwhoogte en de afstand tot de omliggende bebouwing zal het omgevingsaspect schaduwhinder en windhinder geen belemmeringen opleveren.

Conclusie

Vanuit het aspect schaduw- en windhinder is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Cultureel erfgoed

Algemeen

Onder cultureel erfgoed valt onder andere archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

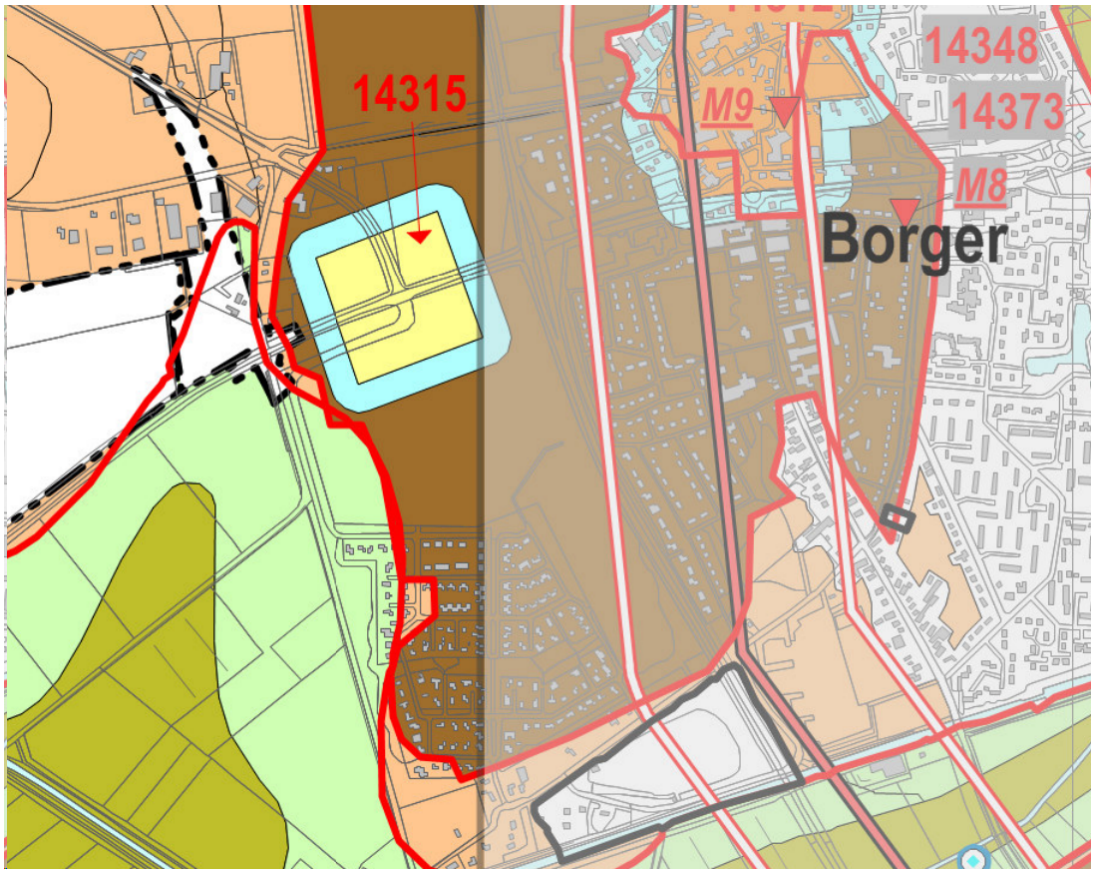
Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze

beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing

Archeologie
Binnen het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een archeologische waarde, een hoge archeologische waarde of een zeer hoge archeologische waarde. Bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart die in 2011 is vastgesteld en in 2014 is gewijzigd. De nieuw te realiseren starterswoningen liggen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (bruin). De gemeente heeft aangegeven dat de locatie van de nieuw te realiseren starterswoningen, parallel aan de N34, reeds opgegraven en vrijgegeven is. Archeologisch onderzoek is hier daarom niet meer noodzakelijk.



Figuur 5.3 Archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Borger-Odoorn)

Cultuurhistorie
Ten behoeve van de boogde ontwikkeling is de cultuurhistorische kaart geraadpleegd. Volgens de

cultuurhistorische waardenkaart ligt het projectgebied in de kampontginningen met plaatselijke essen. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het project.

Conclusie
Er zijn geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorie in het projectgebied en de omgeving.

5.15 Bodem

Algemeen
Bij een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.
Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:
- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 Aanvullingsbesluit Bodem);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 Aanvullingsbesluit Bodem);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen (paragraaf 2.3.6a.5 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing
Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Wonen is een bodemgevoelige functie. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is terug te vinden in bijlage 7 . Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de onderzoekslocatie geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond. Daarnaast geeft het onderzoek een indicatie van de aard en de gehalten concentraties van mogelijk aanwezige
verontreinigende stoffen in de grond en het grondwater.

In het uitgevoerde bodemonderzoek zijn de volgende conclusie getrokken:
- In zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetoond;

- Zowel de boven- als de ondergrond valt indicatief in de kwaliteitsklasse “Altijd toepasbaar” volgens het besluit bodemkwaliteit;
- In het grondwater ter plaatse van vier van de vijf peilbuizen zijn uitsluitend licht verhoogde concentraties aan cis + trans-1,2-Dichlooretheen en tetrachlooretheen (peilbuis 02), cadmium en zink (peilbuis 04) en barium (peilbuis 03, 04 en 05) aangetoond. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek.

Bodemkwaliteitskaart
Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan maakt de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Borger-Odoorn hier deel van uit. Op de bodemfunctieklassenkaart wordt de ligging van gebieden met de bodemfuncties aangegeven. De bodemfunctieklassenkaart wordt gebruikt voor:
- het mede bepalen van de kwaliteitseisen waaraan de toe te passen grond moet voldoen;
- het vaststellen van terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen in het kader van de Wet bodembescherming.

Op basis van artikel 5.89p moet in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld worden. Bij de indeling in bodemfunctieklassen wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan de locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen Landbouw/natuur, Wonen en Industrie.

Voor het projectgebied is de bodemfunctieklasse Wonen van toepassing. Omdat dit project voorziet in woningbouw is de bodemfunctieklasse Wonen nog steeds van toepassing en hoeft daarmee niet aangepast te worden. Op deze manier wordt toepassing gegeven aan de instructieregel uit artikel 5.89p.

Conclusie
De ontwikkeling vormt voor het milieuaspect bodem geen belemmeringen. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat de bodemkwaliteit voldoende is waardoor geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

5.16 Spuitzones

Algemeen
Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal bij ontwikkelingen in de omgeving van agrarisch gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, moeten worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsgevolgen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op grond van diezelfde rechtspraak is het mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Die motivering moet gebaseerd zijn op zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek.

Toetsing
Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden

gebruikt. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Conclusie
Vanuit het aspect spuitzones is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.17 Water

Algemeen
Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:
- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan zal de BOPA-activiteit moeten worden getoetst. Mogelijk zijn er ook watergerelateerde instructieregels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening waarmee rekening gehouden moet worden.

In de aanvraag zal moeten worden beschreven welke mogelijke gevolgen een BOPA-activiteit heeft voor het aspect water en welke maatregelen zullen worden getroffen om deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Als water een belangrijk aspect is voor een BOPA-activiteit wordt geadviseerd om het waterschap te raadplegen.

Toetsing
Voor de ontwikkeling van de starterswoningen is de watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage **8** Hieruit blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Voor de normale procedure verstrekt het waterschap standaard een wateradvies. Dit wateradvies geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit.

Uit de watertoets blijkt dat er geen laag met primaire waterkeringen, regionale en/of lokale waterkeringen, hoofdwateren, rioolwaterpersleidingen, Grondwaterbeschermingsgebied, vrij voor de boezem en een waterzuiveringsobject worden geraakt.

Waterkwantiteit

Verhardingstoename
Door de realisatie van de starterswoningen neemt het aandeel verhard oppervlak toe. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren.

Bij de ontwikkeling van de woonwijk Daalkampen is het uitgangspunt gehanteerd dat (schoon) hemelwater zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd. Hiervoor is onder meer aan de westkant van de wijk een infiltrerende waterpartij als berging aangelegd. In de plannen die er eerder voor dit projectgebied zijn gemaakt, werden op deze locatie woningen geprojecteerd. In overleg met het waterschap dient te worden bepaald hoeveel water er naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling nog dient te worden gecompenseerd.

Wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem
Voor het project kunnen wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem nodig zijn. In de meeste gevallen moeten wijzigingen worden gemeld of moet een watervergunning worden aangevraagd, om ongewenste gevolgen voor het watersysteem te voorkomen en/of te beperken. Het bergend vermogen in het watersysteem mag niet afnemen (bijvoorbeeld door een (gedeeltelijke) demping) op locaties waar dit tot wateroverlast kan leiden en de doorstroomprofiel van het watersysteem mag niet worden gehinderd. In de Keur van het waterschap en in de Algemene Regels staan aangegeven onder welke voorwaarden fysieke aanpassingen aan het watersysteem plaats mogen vinden.

Er is onderzoek gegaan naar naar het watersysteem van de wijk Daalkampen. Het watersysteem van de wijk is getoetst op hydraulisch functioneren bij extreme neerslag (bijlage 9). In Daalkampen hebben mensen vanuit de koopovereenkomst de verplichting om het regenwater op eigen terrein de infiltreren. Lukt dat niet, dan wordt het regenwater via de wijk geïnfilteerd. Al het regenwater kan op 3 plekken in de wijk verzameld worden in wadi's. Aan de noordoostkant ligt een wadi met een bergend vermogen van rond de 3.250 m^3, in de zuidoosthoek van het plan ligt een wadi met een bergend vermogen van ca. 2.250 m^3 en in het midden van het plan aan de oostkant ligt nog een klein wadi van ca. 200 m^3.

Uit de berekeningen blijkt dat het stelsel voldoet aan de hedendaagse ontwerpcriteria voor hemelwaterriolering (standaardbui 9) en de wijk Daalkampen goed is voorbereid op klimaatsverandering, mits er bij de realisatie van de komende uitbreidingen voldoende terrein wordt opgehoogd. Uit het onderzoek blijkt dat het ontworpen stelsel robuust genoeg is en voorbereid op de klimaatsverandering.

Waterkwaliteit
Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang

voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd.

Voor de verdere uitwerking van het projectgebied zal aandacht worden besteed aan een zo duurzaam mogelijk ontwerp. Dit past binnen de wens voor de realisatie van duurzame woningen en een toekomst bestendige woonwijk.

Waterveiligheid
Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid. Dit thema vormt geen probleem voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Vanuit het aspect water is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de volgende fase zal het waterschap worden betrokken, met name in het kader van het bouwplantraject. Zaken in het kader van afvoer van water (riolering) en waterberging/infiltratie zullen nader aan de orde komen.

5.18 Duurzaamheid

Algemeen
Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Toetsing
De te realiseren woningen worden ontwikkeld met duurzaamheid als leidend principe. Allereerst wordt bij de bouw van deze woningen sterk ingezet op isolatie, waardoor een hoge energie-efficiëntie wordt bereikt. Dit draagt niet alleen bij aan het comfort voor de bewoners, maar ook aan een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik en daarmee de CO2-uitstoot. Bovendien worden de woningen gebouwd zonder gasaansluiting, waardoor ze toekomst bestendig zijn en bijdragen aan de transitie naar duurzame energiebronnen.

Daarnaast wordt binnen het projectgebied ruimte gecreëerd voor groen en water, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie en het behoud en de bevordering van lokale ecosystemen. Door voldoende

groenvoorzieningen wordt de biodiversiteit bevorderd en ontstaat er een aangename leefomgeving. De groene elementen dragen bovendien bij aan het verminderen van hittestress en het opvangen van overtollig regenwater, wat essentieel is in het kader van klimaatadaptatie.

Conclusie
Er is rekening gehouden met het thema duurzaamheid.

5.19 Gezondheid

Algemeen
Het doel van de Omgevingswet (Ow) is onder andere het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing
De beoogde woningbouwontwikkeling richt zich op starterswoningen en is van relatief kleine schaal. Het initiatief maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van de wijk Daalkampen. Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf naar aard en omvang van het project behandeld. Hoewel dit specifieke project kleinschalig is, maakt het deel uit van een bredere gebiedsontwikkeling waarin gezondheid een belangrijk aspect is. De gemeente streeft ernaar om bij grotere projecten het aspect gezondheid meer nadruk te geven en een groter platform te bieden.

Uit de bovenstaande paragrafen blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de gezondheidssituatie. Het projectgebied zal een groene inrichting krijgen, overeenkomstig met de stedenbouwkundige opzet van Daalkampen I en II. Wonen in een groene omgeving heeft positieve effecten op de gezondheid, zoals het verminderen van stress, stimuleren van fysieke activiteit en verbeteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast worden de woningen ontworpen met het oog op jongere bewoners, met betaalbare en moderne voorzieningen die een gezonde leefstijl bevorderen. Dit omvat goed geventileerde ruimtes, voldoende natuurlijk licht en gebruik van duurzame materialen.

Bovendien zal de wijk goed aansluiten op de wandel- en fietsroutes in de omgeving, waardoor bewoners gemakkelijk toegang hebben tot recreatieve en actieve vervoersmogelijkheden, wat een positieve invloed heeft op hun algehele gezondheid.

Conclusie
In het project wordt rekening gehouden met het belang van het beschermen en bevorderen van de gezondheid van de mens. Ondanks de kleinschaligheid van dit specifieke project, draagt het bij aan de bredere gezondheidsdoelstellingen van de gebiedsontwikkeling van de wijk Daalkampen. De combinatie van een groene omgeving en goede fiets- en wandelroutes zorgt ervoor dat dit nieuwbouwproject een positieve bijdrage levert aan de fysieke en mentale gezondheid van de toekomstige bewoners.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft woonactiviteiten en bouwactiviteiten in de vorm van 12 starterswoningen. De gemeente is grondeigenaar en geeft de kavels uit. De gemeente is de initiatiefnemer en vraagt de omgevingsvergunning aan. De gemeente heeft hiervoor budget beschikbaar.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van 12 woningen. De beoogde ontwikkeling is een kostenverhaalplichtige activiteit. Het is verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente heeft de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk wordt gemaakt in eigendom en is voornemens om de gronden te verkopen aan een CPO. De gronden worden voor een marktconform tarief verkocht aan een CPO. Het kostenverhaal zal privaatrechtelijk, via een anterieure overeenkomst worden geregeld tussen gemeente en het CPO. De CPO verkrijgt het economisch eigendom van het perceel en de volledige zeggenschap hierover en draagt de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

<u>Conclusie</u>

Op basis van de onderzochte relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. De vergunning voor de gewenste activiteiten (bouwen en wonen) in de uitbreidingswijk Daalkampen II in Borger, ten zuiden van de provinciale weg kunnen worden verleend.