# bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

ontwerp

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen toelichting

# Nieuw-Buinen, De Wissel

ontwerp 05-10-2021

# Inhoudsopgave


**Bijlagen toelichting** **5**

| | | |
|---|---|---|
| **Bijlage 1** | **Participatie** | **7** |
| **Bijlage 2** | **Welstandseisen** | **11** |
| **Bijlage 3** | **Marktstudie woonbehoefte De Wissel, Nieuw-Buinen** | **15** |
| **Bijlage 4** | **Ecologische quick scan** | **33** |
| **Bijlage 5** | **Notitie geur** | **43** |
| **Bijlage 6** | **Watertoets** | **51** |
| **Bijlage 7** | **Waterschap uitgangspuntennotitie** | **61** |
| **Bijlage 8** | **Verslag overleg waterschap 18-11-20** | **73** |
| **Bijlage 9** | **Aanmeldnotitie** | **77** |
| **Bijlage 10** | **Vooroverlegreacties** | **95** |

# Bijlagen toelichting

# Bijlage 1 Participatie

**Participatie-avond Plan de Wissel – Nieuw Buinen dinsdag 15 juni 2021**

Om 19.00 uur begonnen we de avond met een kop koffie/thee of water met een koekje. Iedereen kon zijn/haar naam en mailadres invullen om ook in het vervolg op de hoogte te blijven van de plannen en ontwikkelingen van nieuwbouwplan 'De Wissel'.
Totaal aanwezigen 40, waarvan 4 initiatiefnemers.

Daarna begon [redacted] (landschapsarchitect- en stedenbouwkundige, ontwerper/tekenaar van dit plan) met de presentie van de plannen op locatie 'De Wissel'. Er werd uitleg gegeven van de naam 'De Wissel', de lintbebouwing van verleden tot heden werd toegelicht en hierdoor werd ook duidelijk waarom deze locatie zo geschikt is voor bebouwing. Reparatie van het lint werd het ook genoemd. Ook de mogelijke bebouwing werd toegelicht en de verdeling van de woningbouw in fase 1 en fase 2 en de reden voor dit stappenplan.

Er werd uitgelegd dat in het verleden de bedrijvigheid van een aantal boeren van het Noorderdiep zijn verplaatst naar de Zuidelijke Tweederdeweg om de overlast in de lintbebouwing te verminderen. Als compensatie zou er woningbouw mogelijk zijn. Dit staat reeds jaren in het bestemmingsplan. Het bouwplan is een uitvoering van deze belofte. Met de gemeente is overeengekomen dat we de bouw in twee fases gaan delen. Fase 1 gaat om 6 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kappers. Fase 2 is een mogelijke invulling, maar moet te zijner tijd bekeken worden, naar welke huizen vraag is.

De reacties van de aanwezigen waren verdeeld.

Een aantal waren verrast en waren bang dat dit, net als bij de windmolens, zonder overleg met hen, door de gemeente Borger-Odoorn goedgekeurd zou worden. De frustratie over de windmolens zit bij sommigen nog erg hoog. De kritiek ging vooral naar de manier van werken en communiceren van de gemeente naar de bewoners. Ze hadden verwacht dat ze een brief van de gemeente zouden krijgen met uitleg van deze plannen. [redacted] van de Gemeente Borger Odoorn heeft uitgelegd dat dit niet gewoon is, maar dat de bewoners wel op de website zich kunnen abonneren op nieuws over hun regio. Zo hoeven ze niet elke week de website te bezoeken voor nieuws, maar krijgen ze dat per mail binnen als dit in hun woongebied is.

Ook gaven [redacted] aan dat deze participatie-avond het eerste moment is om deze informatie met de buurt te delen. En dat zij nog vele mogelijkheden krijgen om op deze plannen te reageren.

Een aantal waren zeer enthousiast en hebben zelfs al aangegeven dat ze graag een kavel willen kopen. Zij hebben expliciet gevraagd om een optie te kunnen krijgen op een kavel.

Ook waren er een aantal die vooral kwamen luisteren en geïnformeerd wilden worden. Zij hadden verder geen vragen, maar willen wel op de hoogte gehouden worden.

De bewoners die uitzicht hebben op locatie 'De Wissel', zijn bang voor dat ze geen uitzicht meer zouden hebben, maar dat dit pas bij fase 2 van toepassing zou zijn. Fase 1 hebben ze geen overlast van en de positionering van de huizen was erg goed. Geen voortuinen aan de Wilgenlaan.
[redacted] gaf aan dat bewoners niet kun eisen dat hun uitzicht niet wijzigt (blijvend vrij uitzicht kan je niet claimen). Er staat reeds in het bestemmingsplan dat hier woningbouw mogelijk is.

Verder werd er gevraagd wat de prijzen zouden worden van de woningen. [redacted] van Kral Westen waren aanwezig en gaven aan dat de prijzen op de woningmarkt erg fluctueert en dat het daarom nu niet mogelijk is om een prijs te noemen. Verder gaven zij aan dat er momenteel een trent is van mensen die vrijer en ruimer willen wonen omdat er meer en meer thuis gewerkt zal worden. In dit kader past dit plan juist in een dorp als Nieuw Buinen!

Een aantal aanwezigen suggereerden dat er geen vraag naar nieuwe woningen zou zijn, omdat er geen voorzieningen zijn in Nieuw Buinen. [redacted] , makelaar Kral Westen, gaf aan dat juist nieuwbouw zal/kan zorgen voor een boost, zodat Nieuw Buinen niet leegloopt en/of vergrijst.

De avond werd afgesloten met gesprekken in kleine groepjes met [redacted] en de initiatiefnemers. Er zijn afspraken gemaakt dat de initiatiefnemers bij enkele omwonenden aan gaan om hun uitzicht te bekijken en zodoende te kunnen delen in hun bezorgdheid door middel te kijken naar oplossingen voordat het beeldkwaliteitsplan ingediend wordt. Rond 20.30 gingen de laatsten naar huis.

# Bijlage 2 Welstandseisen

# 4 Veenkoloniaal landschap

## Algemeen

De dorpen Valthermond, 2e Exloërmond, 1e Exloërmond, Nieuw-Buinen, Buinerveen en Drouwenermond zijn ontstaan langs de kanalen die zijn gegraven voor de grootschalige ontginning van het Drentse veengebied. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de dubbele diepen, waarlangs zich de dubbele lintbebouwing heeft ontwikkeld. In de ruimte tussen de twee diepen (de vooraffe van circa 220 m breed) ligt de dorpsbebouwing. Aan de overzijde van het diep, de landzijde, liggen op onderlinge regelmatige afstand de grote boerderijen met landarbeidershuizen. Ondanks de demping van veel van de diepen is de ruimtelijk opzet met dit asymmetrische profiel beeldbepalend. Bij de dubbellinten is er een hiërarchie ontstaan tussen de twee diepen. Een van de twee is vaak de hoofdverkeersweg geworden.

Verdichtingen in de lintbebouwing zijn te vinden bij de dwarsverbindingen tussen de lintdorpen. In de loop der tijd zijn de linten aan de dorpszijde verdicht en zijn veel van de oude woningen vervangen. Des te ouder de woonbebouwing is, des te dichter staan de huizen op de weg. De recentere bebouwing is verder teruggeplaatst. De kenmerkende functiemenging is aan de dorpszijde nog steeds aanwezig. Door de grote diepte van de kavels zijn er verspreid in het lint bedrijven te vinden.

Aan de landzijde is weinig nieuwe bebouwing toegevoegd, hier en daar zijn schuren of een tweede bedrijfswoning bij de boerderijen geplaatst. Het zicht op het open land is nog aanwezig, maar vraagt om behoud.

Ook Odoornerveen, aan de westzijde van de Hondsrug valt onder dit gebied. Aan weerszijden van het kanaal zijn over een grote lengte afwisselend arbeiderswoningen en boerderijen gebouwd.

De lintbebouwing kent door de verschillen in functie, leeftijd en bouwstijl een gevarieerd beeld. De voorgevelrooilijn van de bebouwing varieert. De bebouwing is vrijstaand, met een begane grond met forse kap. De gebouwen hebben een rechthoekige plattegrond met een eenduiding kapvorm.

De nokrichting van de kap is haaks op de weg.

De kapvorm is veelal een zadeldak met of zonder wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in een rode tot bruine bakstenen, de daken zijn afgedekt met een grijze tot donkergrijze dakpan. De bijgebouwen zijn achter de achtergevelrooilijn geplaatst.

De boerderijen zijn door hun monumentale omvang en vaak fraaie vormgeving belangrijke beelddragers.







Welstandsnota Borger-Odoorn 2013

## Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de dorpen.
Langs de diepen is op een enkele plaats nog een nieuwbouwlocatie voorhanden. De helderе ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van de dubbellinten is bijzonder. Met name de schaalverschillen tussen de dorpsbebouwing en de boerderijen zijn opvallend.

### Welstandscriteria

Ligging
- Huidige voorgevellijn bepalend
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond
- De kap van hoofdgebouw is beelddominant
- Geen piramidedak

Detaillering en gevelindeling
- Sobere detaillering
- Uitzondering van sobere detaillering: Aandacht voor rijke detaillering op de voorhuizen van boerderijen (die vaak in één bouwstijl zijn uitgevoerd)
- Gevels hebben een verticale geleding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik
- Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte boerderijen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen
- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gevelopbouw met verticale geleding

# Bijlage 3 Marktstudie woonbehoefte De Wissel, Nieuw-Buinen





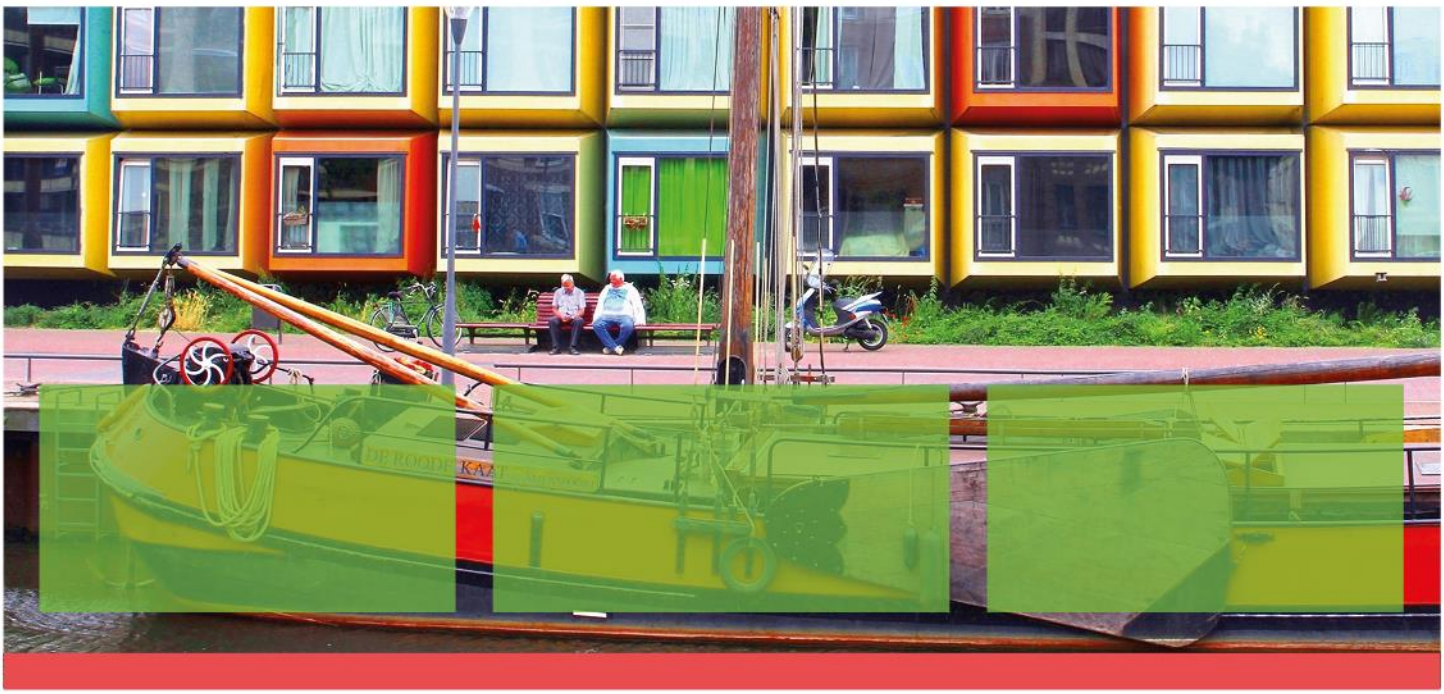


# Marktstudie De Wissel – Nieuw-Buinen

2Strong BV

27 maart 2020

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

| | |
|---|---|
| DATUM | 27 maart 2020 |
| TITEL | Marktstudie De Wissel – Nieuw-Buinen |
| OPDRACHTGEVER | 2Strong BV |
| AUTEUR(S) | [redacted] |
| PROJECTNUMMER | 7821.100/G |
| STATUS | Definitief |

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Inleiding en achtergrond | 4 |
| 2 | Nieuw-Buinen in beeld | 5 |
| 3 | Vraag- en doelgroepenanalyse | 8 |
| 4 | Concurrentieanalyse | 12 |
| 5 | Conclusies en aanbevelingen | 14 |

# 1 Inleiding en achtergrond

## Aanleiding

2Strong BV is voornemens om circa 40 woningen te realiseren en een aantal kavels aan te bieden in Nieuw-Buinen de komende jaren. Het plan voorziet in aanbod voor starters, gezinnen en ouderen. Hierbij gaat het om rij-/hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het plan-concept wil 2Strong BV een stedenbouwkundige breuk in het dubbellint herstellen. Voor verkenning van de mogelijkheden van nieuwbouw op deze locatie is een nadere marktverkenning wenselijk. Deze markt-verkenning moet inzicht geven in de afzetbaarheid van de woningbouwplannen van 2Strong BV. Hierbij moet inzicht worden gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteontwikkeling in Nieuw-Buinen.

## Centrale vraagstelling

Wij vatten de centrale vraagstelling als volgt samen:

- Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag naar woningen in Nieuw-Buinen vanuit de kern zelf en vanuit de regio?
- Wat is de gewenste invulling van het plangebied op basis van de marktvraag? (Eigendomsverhouding, typologie)
- Hoe groot is de verhuisbereidheid vanuit de regio naar de kern Nieuw-Buinen?

## Onderzoeksaanpak

Om een antwoord te kunnen geven op deze onderzoeksvragen is een drietal analyses uitgevoerd.

- Een locatieanalyse om de kwaliteiten van de locatie in beeld te brengen.
- Een vraag- en doelgroepenanalyse om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te brengen.
- Een concurrentieanalyse om het potentieel concurrerend aanbod in beeld te brengen. Het gaat hier-bij zowel om bestaand aanbod als om nieuwbouwplannen.

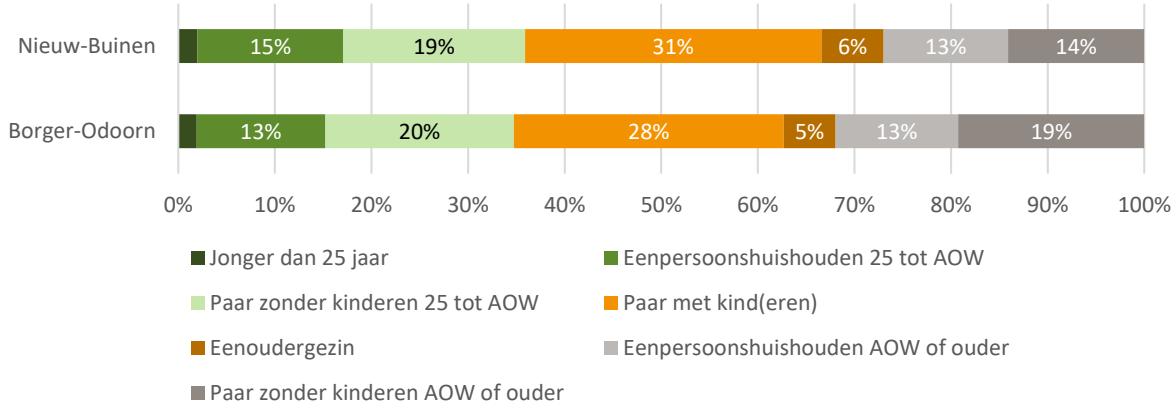
Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, zoals het WoON2018, diverse CBS-statistieken, woningmarktcijfers van het Kadaster, Woonvisie 2016+ gemeente Borger-Odoorn en Funda. Daarnaast hebben twee interviews plaatsgevonden met lokale kenners van de lokale markt; mevrouw [redacted] makelaardij en de heer [redacted] van Koomans makelaardij.

# 2 Nieuw-Buinen in beeld

## Vier op de tien huishoudens is een gezin

In de gemeente Borger-Odoorn wonen ongeveer 25.370 mensen. In de gemeente is Nieuw-Buinen één van de grootste dorpen. In het dorp wonen ongeveer 4.815 mensen. In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde zijn er weinig verschillen. Er wonen relatief wat meer gezinnen met kinderen in Nieuw-Buinen en relatief minder ouderen. In Nieuw-Buinen is 27% van de huishoudens ouder dan 65 jaar. In de gemeente is dit 32%. Vooral het aandeel ouderen paren is lager in Nieuw-Buinen dan in de gemeente.

Figuur 2.1: Bevolkingsopbouw naar huishoudens




Bron: Lokale monitor wonen, 2020.

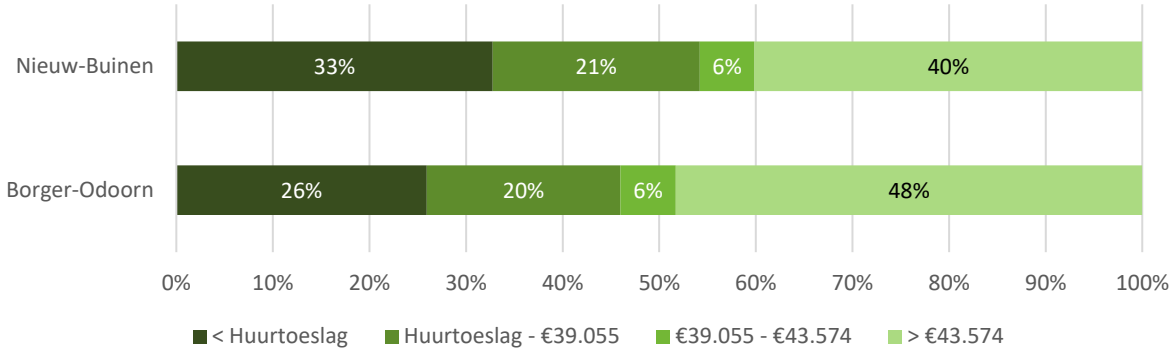
## Woningvoorraad: grotendeels eengezinswoningen in lintbebouwing

De totale woningvoorraad in Nieuw-Buinen bestaat uit circa 2.075 woningen. Dit is 18% van de totale woningvoorraad in de gemeente. In Nieuw-Buinen staan vooral eengezinswoningen (90%). In Nieuw-Buinen zijn inwoners ruime eengezinswoningen gewend. Een deel van deze woningen is gedateerd en sluit minder aan bij de behoefte aan instapklaar en nieuw wonen. De gemiddelde woningwaarde bedraagt € 146.000 en dit is lager dan het gemiddelde van de gemeente (€ 183.000). De gemiddelde woningwaarde ligt mogelijk wat lager dan op gemeenteniveau door een andere eigendom en woningtype verhouding dan op gemeenteniveau (minder dure vrijstaande woningen). Een ander verschil tussen Nieuw-Buinen en de gemeente is de eigendomsverdeling. In het dorp is 65% een koopwoning, 30% een corporatiewoning en 5% een woning van overige verhuurders. Deze overige verhuurders verhuren volgens makelaars vooral woningen onder de € 720. De mensen die hierin wonen hebben meestal op basis van inkomen geen toegang tot de sociale huur of kiezen voor particuliere huur vanwege snelle beschikbaarheid. In de gemeente staan in verhouding meer koopwoningen (72%) en minder corporatiewoningen (20%).

## Inkomenssamenstelling

In onderstaand figuur is de inkomenssamenstelling van de huishoudens in Nieuw-Buinen weergegeven. Hieruit blijkt dat de inkomenspositie van de huishoudens lager ligt dan de inkomenspositie in de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met dat relatief meer mensen in een sociale huurwoning wonen dan in de rest van de gemeente. Een derde van de huishoudens in het dorp heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 40% van de huishoudens in het dorp heeft een inkomen hoger dan € 43.574.

Figuur 2.2: Inkomensverdeling




Bron: Lokale monitor wonen, 2020, bewerking Companen.

## Locatieanalyse

Typisch aan Nieuw-Buinen is de lintbebouwing. Op de foto hieronder is duidelijk de lintbebouwing te zien in Nieuw-Buinen. Het planconcept 'De Wissel' levert een belangrijke bijdrage aan het herstel van het lint.

Foto 2.1: Locatie 'De Wissel'




Het dorp Nieuw-Buinen ligt in het noordwesten van de gemeente Borger-Odoorn. Nieuw-Buinen ligt tegen de gemeente- en provinciegrenzen aan en ligt daardoor ook direct vast aan Stadskanaal. Nieuw-Buinen ligt dichtbij de N374; Stadskanaal en Borger zijn hierdoor per auto goed bereikbaar.

Door de lintbebouwing is de afstand van de planlocatie tot winkels relatief ver. De afstand ligt tussen de 2,5 en 5 kilometer. Vlakbij de planlocatie is er een bushalte, waarvan elk uur een bus rijdt naar Assen en richting Winschoten via Stadskanaal. De locatie is geschikt voor huishoudens die mobiel zijn. Met behulp van fiets, bus en auto is de afstand tot de basisvoorzieningen beperkt. Ouderen met een sterke zorg-behoefte zullen naar verwachting volgens makelaars zich meer richten op locaties dichterbij het centrum of in nabijgelegen Stadskanaal.

Inwoners in Nieuw-Buinen hechten aan een rijk verenigingsleven. Nieuw-Buinen heeft de benodigde basisvoorzieningen voor het dagelijks leven (supermarkt, huisarts, basisscholen, bakker, sportverenigingen). Met name de aanwezigheid van de basisscholen en de sportverenigingen zijn twee factoren die een belangrijke rol spelen bij de afweging van (jonge) gezinnen om zich te vestigen in Nieuw-Buinen. Uit eerdere analyses blijkt dat veel bewoners naast de eigen supermarkt in het dorp naar Stadskanaal of Borger gaan voor de grotere inkopen. Het dorp kent een actief verenigingsleven en er zijn diverse verenigingen, waaronder een volleybal en een voetbalvereniging. Ook heeft het een zwembad, deze ligt vlak bij de planlocatie.

## Nieuw-Buinen door de ogen van de woonconsument

Als we door de ogen van de 'woonconsument' de aantrekkingskracht van Nieuw-Buinen beoordelen, maken we onderscheid tussen huishoudens met kernbinding en huishoudens zonder kernbinding. In de ontwikkeling en de marketing van nieuwbouw op deze locatie is het van belang hier rekening mee te houden. Bewoners van Nieuw-Buinen zijn honkvaster dan andere kernen in de gemeente. Ze verhuizen niet snel naar een andere kern of gemeente. Het dorp trekt beperkt vestigers aan zonder kernbinding. Wel geven makelaars aan dat in tijden van woningdruk woningzoekenden hun zoekgebied vergroten. Nieuw-Buinen maakt dan deel uit van het verbrede zoekgebied. De vestigers die de kern aantrekt komen vooral uit de omliggende dorpen, maar beperkt uit Stadskanaal. Een andere groep zijn de terugkeerders.

### 1. Huishoudens uit Nieuw-Buinen

***Starters***

Jongeren in Nieuw-Buinen zijn zeer honkvast en zij verhuizen pas als zij geschikt aanbod zien in de kern of vertrekken voor studie uit het dorp. Een deel komt na verloop van tijd terug. Als jongeren geen geschikte betaalbare woning kunnen vinden, blijven zij langer bij hun ouders wonen tot deze wel beschikbaar is. Dit kan zowel een koop- als een sociale huurwoning zijn.

***Ouderen***

De ouderen in Nieuw-Buinen zijn ruwweg te verdelen in twee inkomensgroepen; ouderen met meer vermogen (bijvoorbeeld door achterlaten van boerderij) en ouderen uit een reguliere woning met een laag tot modaal inkomen. De eerste groep ouderen zoekt nog steeds een woning van aanzienlijke omvang en een vrijstaande woning (bijvoorbeeld rentenierswoningen). De tweede groep ouderen die graag in de kern wil blijven wonen, is op zoek naar een geschikte/comfortabelere woning van kleinere omvang. Denk bij de eerste groep aan ouderen die moeite hebben met het onderhoud van de huidige woning en het bijhouden van de (grote) tuin. Dit is een groep die onder andere interesse heeft in patio- of bungalow-achtige woonconcepten. Het liefst gaat het wel om vrijstaande woningen, omdat dit dichtbij het gevoel komt van de huidige woning. De vraag van ouderen naar appartementen concentreert zich beperkt in Nieuw-Buinen, alleen bij centrumlocaties is dit beperkt mogelijk. Ouderen die meer zorg behoeven maken eerder de keuze om naar Stadskanaal te verhuizen.

***Woningen met bedrijf aan huis***

Nieuw-Buinen kenmerkt zich ook door een aanzienlijk aantal ZZP'ers, daardoor kan er vraag zijn naar woningen met kleinschalige praktijk of bedrijf aan huis. Makelaars zien vraag vanuit gezinnen naar deze woonvormen. Het voorzieningenniveau en verenigingsleven in Nieuw-Buinen sluit namelijk aan bij wat gezinnen zoeken.

### 2. Terugkeerders in de gezinsfase

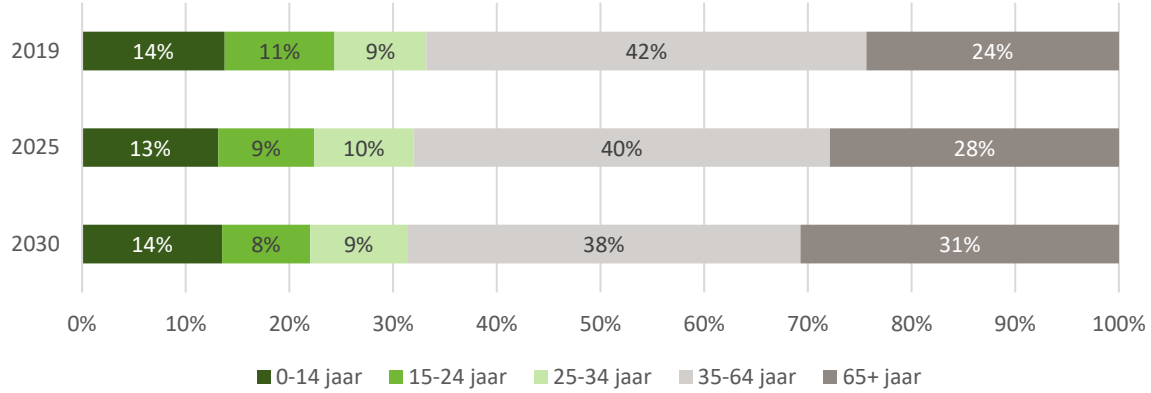
De tweede belangrijke doelgroep zijn huishoudens die als jongvolwassenen Nieuw-Buinen hebben verlaten en graag weer terug willen keren naar hun oorspronkelijke dorp. Doorgaans zijn zij vertrokken vanwege de aantrekkingskracht van de stad, maar in een aantal gevallen ook vanwege ontbrekend woningaanbod. In een latere levensfase ontstaat bij deze groep de wens om terug te keren naar het dorp van herkomst. Vaak spelen veranderende omstandigheden in gezinssamenstelling, zoals het krijgen of hebben van kinderen, een belangrijke rol in deze afweging. Deze groep maakt doorgaans een tweede of misschien wel een derde stap in de 'wooncarrière' en richt zich daarom ook minder op het goedkopere starterssegment. Het gaat hierbij om de ruimere eengezinskoopwoningen, twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen.

# 3 Vraag- en doelgroepenanalyse

## Kwantitatieve woningvraag

De kwantitatieve vraag naar woningen in Nieuw-Buinen is in beeld gebracht op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Borger-Odoorn. In de gemeente is een lichte daling te zien in de bevolking. In de periode tot 2030 gaat het om een daling van circa 800 mensen, wat neer komt op een daling van 3%. Deze daling komt doordat bijna alle leeftijdsklassen in aantallen dalen tot 2029. Alleen de leeftijdsgroep van de 65-plussers stijgt hard. Door deze ontwikkelingen wordt het aandeel ouderen in de gemeente steeds groter. Die stijgt van 24% in 2019 tot 31% in 2030. Het aandeel jonge inwoners neemt de komende jaren naar verwachting licht af. Bij de leeftijdsgroep waar gezinnen onder vallen (35-64-jarigen) zien we een vergelijkbaar beeld als bij de jonge inwoners tot 35 jaar.

Figuur 3.1: Bevolkingsprognose gemeente Borger-Odoorn




Bron: Prognose provincie Drenthe, bewerking Companen.

In tegenstelling tot de daling van de bevolking stijgt het aantal huishoudens wel tot 2030. In de periode tot 2030 komen er 170 huishoudens bij, dit komt door een stijging van het aantal oudere huishoudens. De stijging komt door een daling van het aantal personen per huishouden als gevolg van de vergrijzing. Tot 2030 komen er 700 oudere huishoudens bij. De daling van de huishoudens is vooral te zien bij gezinnen, die nemen af tot 2030 met 390 huishoudens. De afname bij de jongeren is minder, die nemen af naar verwachting tot 2030 met 90 huishoudens.

Tabel 3.1: Huishoudensprognose gemeente Borger-Odoorn

| | 2019 | 2025 | 2030 | 2019 - 2030 |
|---|---|---|---|---|
| Starters (t/m 35 jaar) | 450 | 390 | 360 | -90 |
| Gezinnen (35 - 65 jaar) | 2.880 | 2.620 | 2.490 | -390 |
| Ouderen (65+) | 5.240 | 5.700 | 5.990 | +750 |
| Overige huishoudens | 2.550 | 2.560 | 2.450 | -100 |
| Totaal | 11.120 | 11.270 | 11.290 | +170 |

Bron: Prognose provincie Drenthe, bewerking Companen.

Op basis van de huidige leeftijdsopbouw van Nieuw-Buinen en de toekomstige huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau is een doorrekening gemaakt van de verwachte huishoudenontwikkeling in de kern. In deze doorrekening is geen rekening gehouden met de effecten van migratie van nieuwbouw op de huishoudensontwikkeling. Deze beleidsneutrale prognose maakt inzichtelijk welke groei afkomstig is vanuit de kern zelf en hoe groot de instroom van huishoudens van buiten Nieuw-Buinen moet zijn om circa 40 woningen te kunnen realiseren.

Tabel 3.2: Huishoudensontwikkeling Nieuw-Buinen, 2019 - 2030

| | Totaal huishoudens*(%) | Mate van vergrijzing | Aantrekkelijkheid vestigers | Indicatie woningbehoefte 2019 - 2030 |
|---|---|---|---|---|
| Nieuw-Buinen | 2.095 (19%) | + | +/- | +25 à +35 |
| Gemeente | 11.125 (100%) | ++ | + | +170 |

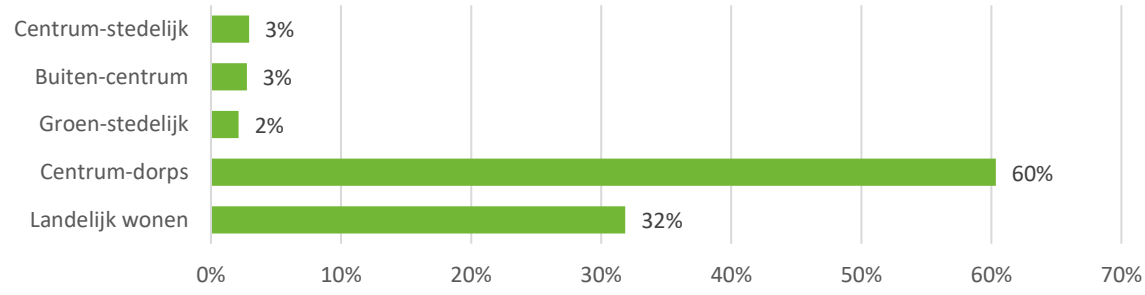
Bron: Prognose provincie Drenthe 2019, bewerking Companen.

In de gemeente Borger-Odoorn zien we de komende jaren nog een huishoudenstoename. Op dit moment wonen er circa 2.095 huishoudens in Nieuw-Buinen. Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling bedraagt de verwachte huishoudensgroei in de periode tot 2030 naar schatting tussen de 25 à 35 huishoudens. Voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling van circa 40 woningen betekent dit dat het belangrijk is om de plannen gefaseerd op de markt te laten komen. In de komende jaren verwachten wij de meeste behoefte. Het is belangrijk om gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden. Nu is de vraag naar nieuwbouw woningen relatief hoog en dat kan over een aantal jaren, als gevolg van een andere economische situatie, anders zijn. Ook is de verwachting dat met dit plan er nog enkele aanvullende terugkeerders en vestigers van buiten Nieuw-Buinen naar Nieuw-Buinen moeten worden aangetrokken. Dat is gezien de huidige marktdruk en de verbreding van het zoekgebied van woningzoekenden kansrijk.
Kijken we naar de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling dan zal in de komende jaren het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder in Nieuw-Buinen gaan toenemen. Nieuwbouw dat inzet op levensloopgeschikt wonen is een aanvulling op de woningvoorraad en vervult de behoefte van ouderen. Nieuwbouw is ook aantrekkelijk voor de huisvesting van jonge huishoudens en gezinnen in het dorp en levert daarmee een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Nieuwbouw kan een impuls geven aan het dorp door vermindering van de huidige woningdruk.

## Kwalitatieve woningvraag

Om de kwalitatieve woningvraag in beeld te brengen zoomen we in op de vraag naar het specifieke woonmilieu dat in Nieuw-Buinen wordt aangeboden. Het woonmilieu van het dorp heeft kenmerken van zowel centrum-dorps als landelijk wonen. Op basis van WoON2018 blijkt dat bijna (92%) van alle verhuisgeneigde huishoudens voorkeur geeft aan het woonmilieu centrum-dorps of landelijk.

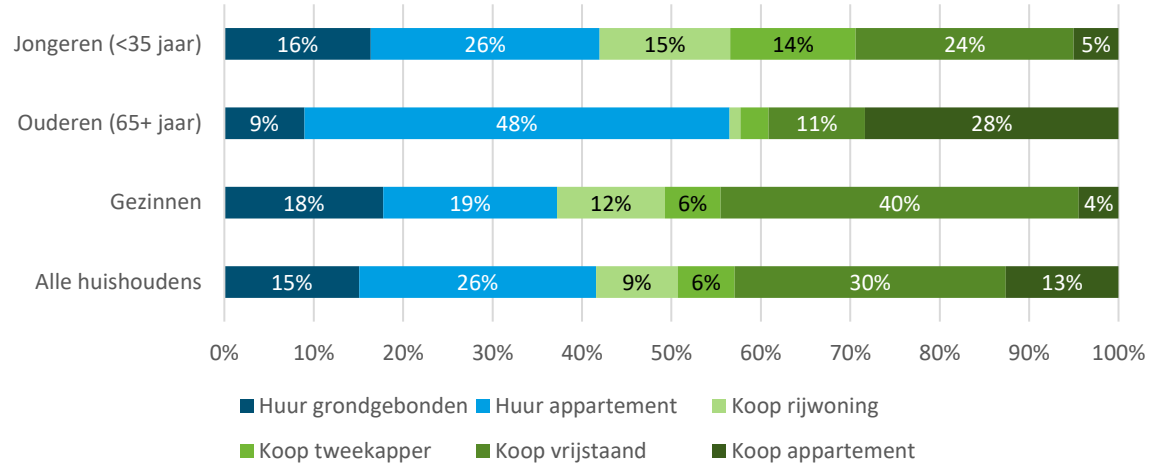
Figuur 3.2: Gewenst woonmilieu verhuisgeneigde huishoudens in referentiegebied Borger-Odoorn




Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Onderstaand figuur gaat verder in op de kwalitatieve vraag van verhuisgeneigde huishoudens met een voorkeur voor een dorps of landelijk woonmilieu. Hierbij maken we onderscheid naar eigendomsvorm (huur of koop) en type (appartement, rijwoning, tweekapper en vrijstaand).

Figuur 3.3: Kwalitatieve vraag van huishoudens met voorkeur woonmilieu centrum-dorps of landelijk wonen




Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Huishoudens met de voorkeur voor een woning in een dorps/landelijk woonmilieu zijn doorgaans sterker georiënteerd op de koopsector dan huishoudens op zoek naar een woning in een stedelijker woonmilieu. Ook richt deze groep zich sterker op grotere en ruimere woningen zoals twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

De vraag naar huur- en koopappartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens. Zij hebben behoefte aan comfortabel wonen en levensloopgeschiktheid van de woning speelt een belangrijke rol. Gelet op de huidige ruimtelijke structuur van Nieuw-Buinen is de verwachting dat op deze vraag juist kan worden ingespeeld met (levensloopgeschikte) grondgebonden woningen. Hier lijkt ruimte voor toevoeging van levensloopgeschikte woningen, met name in de koopsector.

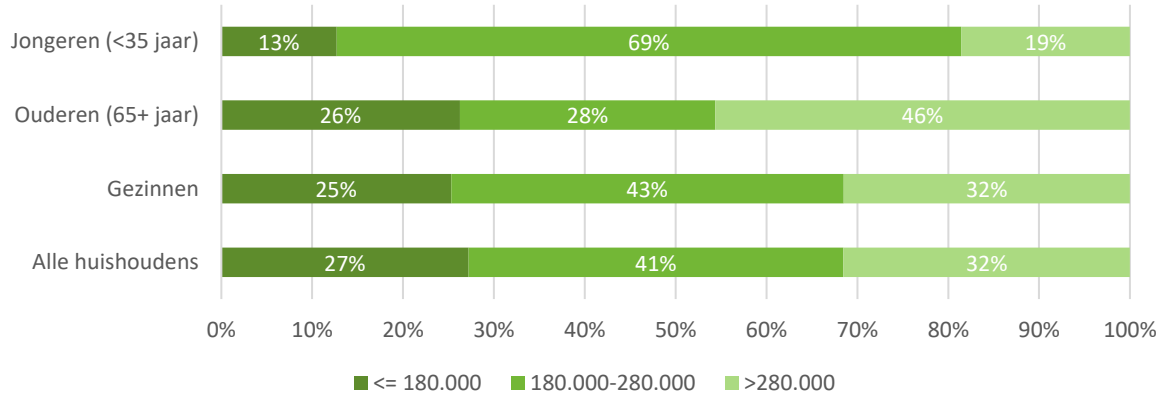
Volgens de makelaars is de markt voor huurwoningen kleiner dan uit de WoON2018-data blijkt. Het kan een optie zijn voor mensen met zzp-contracten of starters die moeite hebben om een hypotheek te krijgen. Maar als die voor hetzelfde geld kunnen kopen, dan wachten zij naar verwachting af totdat ze een geschikte woning kunnen kopen. Als mensen toch willen huren, dan is dit onder de € 720 en liefst in een gemengde wijk (mix koop en huur).

In onderstaand figuur staan de gewenste koopprijzen van verhuisgeneigde huishoudens, die ook op zoek zijn naar een koopwoning. Jonge huishoudens willen vooral woningen tot de € 180.000 of tussen de € 180.000 tot € 280.000 kopen. Gezinnen en ouderen richten zich ook vaker op woningen boven de € 280.000. Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat de prijzen die consumenten maximaal willen en kunnen uitgeven toch in sommige segmenten wat lager liggen.

- Starters en ouderen zijn voor de rijtjeswoningen met een beukmaat van 5,30 meter niet meer bereid te betalen dan € 175.000 a € 180.000. Voor de standaard beukmaat van 5,80 meter ligt de maximale prijs op circa € 200.000 (ook rekening houden met deze grens als mogelijkheid voor het verkrijgen van een starterslening bij de gemeente). Jongeren kunnen en willen veelal niet meer uitgeven dan € 200.000 volgens de makelaars. De plannen aan de westkant in de driehoekige brink bieden mogelijkheden voor hofjesconcepten, waarbij mensen een gezamenlijke tuin delen. Makelaars geven aan dat de huidige bevolking nog vrij traditioneel is en het liefst nog eigen ruimte om de woning heeft. Het plan aanpassen aan vrijstaande of geschakelde gelijkvloerse woningen/bungalows voor, afhankelijk van de grootte tot de € 300.000, kan dan ook een optie zijn.

- Vooral oudere huishoudens hebben interesse in duurdere woningen (boven de € 280.000). Dit mede ingegeven doordat zij voor dat bedrag nog veel comfort en omvang van de woning verwachten. De maximale prijs voor de vrijstaande rentenierswoningen bedraagt circa € 300.000 à € 350.000.
- De vraag naar twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen is veelal afkomstig van gezinnen. Op basis van de prijsklassen die zij zoeken en de adviezen van de makelaars komen wij met een adviesprijs van maximaal € 280.000 voor de twee-onder-één-kapwoningen. Voor vrijstaande woningen liggen de maximale prijzen op circa € 300.000 à € 350.000. Twee-onder-één-kapwoningen verkopen volgens makelaars sneller dan vrijstaande woningen, omdat deze qua budget meer aansluiten bij de mogelijkheden van starters en gezinnen.

Figuur 3.4: Gewenste koopprijs van huishoudens met voorkeur woonmilieu centrum-dorps of landelijk wonen




Bron: WoON2018, bewerking Companen.

***Toets van huidige (concept)bouwprogramma***

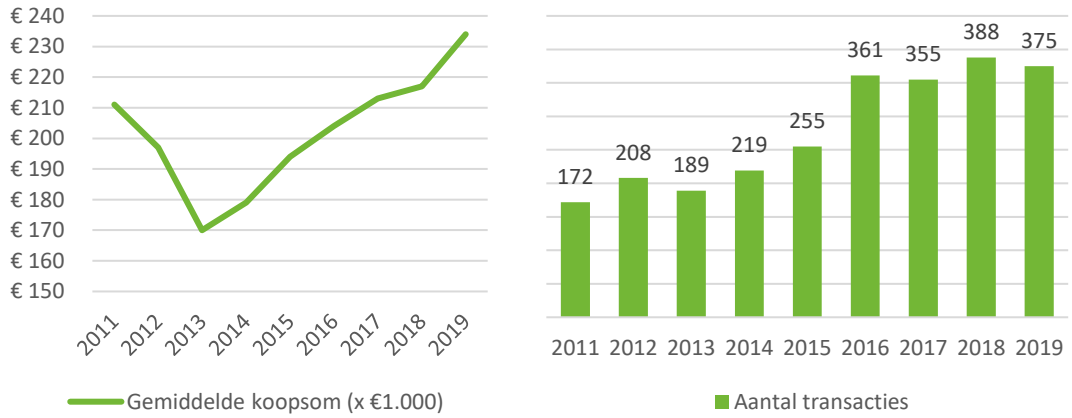
Het huidige (concept)bouwprogramma bestaat uit een mix van woningtypen. Er staan 2 boerderij-achtige bouwvolumes in de planning waar circa 10 ouderen- of starters-rijwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn woningen met een kleinere omvang en beperkte buitenruimte. Daarnaast staan er 9 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,80 meter en 12 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,30 meter. Ook voorziet het plan in 4 twee-onder-één-kapwoningen, 6 vrijstaande (renteniers) woningen en 4 tot 6 kavels waar wonen met eigen bedrijf op te realiseren is. Toetsen we dit conceptprogramma aan de kwalitatieve vraag (zoals hierboven beschreven) dan lijkt de marktvraag naar twee-onder-één-kap-woningen iets hoger en de grootte van de rijwoningen voor starters en ouderen wat beperkt. Het is te overwegen om een deel van de plannen om te zetten naar levensloopgeschikte/bungalow woningen.

# 4 Concurrentieanalyse

## Koopmarkt Borger-Odoorn

De koopwoningmarkt in de gemeente Borger-Odoorn zit de afgelopen jaren duidelijk in de lift. De gemiddelde koopsom is na de crisis flink gestegen naar een bedrag van € 234.000 in 2019. Het aantal verkochte woningen is tot 2016 sterk gestegen en is daarna stabiel gebleven.

Figuur 4.1: Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties gemeente Borger-Odoorn




Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype in de gemeente Borger-Odoorn weergegeven:

Tabel 4.1: Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar woningtype gemeente Borger-Odoorn, 2011 - 2019 (x € 1.000)

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 157 | € 134 | € 121 | € 124 | € 140 | € 137 | € 171 | € 156 | € 183 |
| Hoekwoning | € 143 | € 144 | € 124 | € 131 | € 139 | € 144 | € 179 | € 166 | € 182 |
| 2^1-kapwoning | € 154 | € 174 | € 145 | € 144 | € 162 | € 157 | € 168 | € 177 | € 185 |
| Vrijstaande woning | € 253 | € 218 | € 192 | € 206 | € 217 | € 236 | € 243 | € 249 | € 268 |
| Appartement | € 222 | € 170 | € 206 | € 176 | € 224 | € 176 | € 202 | € 199 | € 153 |
| Totaal | **€ 211** | **€ 197** | **€ 170** | **€ 179** | **€ 194** | **€ 204** | **€ 213** | **€ 217** | **€ 234** |

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

## Concurrerend aanbod bestaande voorraad

Hoewel het huidige aanbod te koop staande woningen op dit moment niet concurrerend is voor het nieuwbouwplan, biedt het wel inzicht in het type aanbod dat op termijn concurrerend zal zijn in Nieuw-Buinen. Op dit moment (februari, 2020) staan 24 woningen te koop in Nieuw-Buinen. De meeste woningen hiervan zijn twee-onder-één-kapwoningen (9 stuks) en vrijstaande woningen (13 stuks). De gemiddelde prijzen hiervan zijn respectievelijk € 187.000 en € 258.000. De overige te koop staande woningen zijn een rijtjeswoning (€ 139.500) en een appartement (€ 215.000). In de voorgaande 12 maanden (voor februari, 2020) zijn 54 woningen verkocht. De helft van de woningen zijn vrijstaande woningen (27 stuks) en hadden een gemiddelde verkoopprijs van € 246.000. Daarnaast zijn er 13 twee-onder-één-kapwoningen verkocht en 13 rij-/hoekwoningen. De gemiddelde verkoopprijzen waren respectievelijk € 182.500 en € 164.500.

Naast te koop staande woningen staan ook twee kavels te koop in Nieuw-Buinen. De eerste kavel staat te koop voor € 69.500 voor 1.347m$^2$. De tweede kavel is 1.816m$^2$ groot en staat te koop voor € 90.000.

## Concurrerende nieuwbouwprojecten

Uit de woonvisie van 2016 van de gemeente Borger-Odoorn blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente op 313 woningen lag in 2015. De plancapaciteit in Nieuw-Buinen is 90 woningen. De gemeente gaf aan dat zij inzetten op het reduceren van de plancapaciteit in Nieuw-Buinen, Drouwenermond en Valthermond. De gemeente wil ruimte bieden voor kleine inbreidingsplannen die een wezenlijke toevoeging bieden aan de ruimtelijke kwaliteit van een dorp en waarin sprake is van een woonconcept dat aansluit op de marktvraag.
Sinds deze woonvisie zijn de economische tijden veranderd. De woningdruk is toegenomen en met name starters hebben moeite om een woning te kopen. Ook voorzien wij een kwalitatieve behoefte vanuit ouderen voor een levensloopgeschikte woning die beperkt aanwezig zijn in Nieuw-Buinen. Het toevoegen van nieuwbouw kan dan ook een impuls geven aan het dorp door starters meer kansen te bieden en voor ouderen aan te sluiten bij de behoefte aan levensloopgeschikt wonen.

Op basis van de huidige inzichten lijkt het nieuwbouwaanbod in een landelijk/dorps woonmilieu in de gemeente dat aansluit bij behoeften van starters en ouderen beperkt te zijn. Zover bekend bij de makelaars zijn er een aantal nieuwbouwlocaties in Gasselternijveen, Buinerveen en Stadskanaal waar momenteel nieuwbouwwoningen worden verkocht. Het gaat hierbij vooral om twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er zijn mogelijk ook een aantal kleine kavels te koop in Nieuw-Buinen. Uit ervaringen vanuit het verleden met de nieuwbouwlocatie zoals Veenlanden bleek dat de rij-/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen goed verkochten. Met name de laatste categorie werd snel verkocht aan gezinnen die wooncarrière wilden maken. De rij-/hoekwoningen waren voor circa € 160.000 verkocht en de twee-onder-één-kapwoningen voor maximaal € 250.000.

# 5 Conclusies en aanbevelingen

## Realisatie van circa 40 woningen in Nieuw-Buinen lijkt kansrijk

Realisatie van de circa 40 woningen in Nieuw-Buinen lijkt op het eerste gezicht, binnen de context van Nieuw-Buinen, een ambitieuze opgave. Op basis van de huishoudensontwikkeling in het dorp zijn er naar verwachting tussen de 25 à 35 woningen nodig om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Kijken we ook naar de (gedwongen) uitgestelde verhuiswens van starters als gevolg van de woningdruk en de behoefte aan instapklare woningen met toevoeging van nieuwbouwkwaliteit aan de woningvoorraad, dan lijkt het wel degelijk haalbaar om deze woningaantallen te realiseren. Dit is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens in Nieuw-Buinen, de verwachte terugkeerders, de huidige marktdruk en de vraag vanuit starters en ouderen. Ook zijn er nog enkele huishoudens (5 à 15) vanuit buiten Nieuw-Buinen nodig voor de afzetbaarheid van het nieuwbouwplan. Daarbij valt te denken aan het extra inzetten op de terugkeerders die een band hebben met het dorp. Makelaars geven aan dat in de huidige tijd deze vestigers te trekken zijn, omdat woningzoekenden hun zoekgebied verbreden. Makelaars geven aan dat er behoefte is aan nieuwbouw. Zij geven aan dat de markt stabiel blijft als ouderen maar kunnen verkopen. Mocht in de toekomst deze doorstroming op slot raken, dan is er juist meer behoefte aan aanvulling met nieuwbouw om in de behoefte te voorzien. Op basis hiervan concluderen we dat er voldoende marktpotentieel lijkt te zijn voor realisatie van de voorgenomen circa 40 woningen.

Voor de afzet van nieuwbouw is het wel belangrijk om deze gefaseerd op de markt te brengen. Door plannen gefaseerd op de markt te brengen wordt het aanbod beperkt, waardoor de verkoopbaarheid toeneemt. Het opdelen van de plannen in de komende jaren en daarna tot 2030 lijkt realistisch. Daarnaast voorzien wij ook vraag naar kavels met de mogelijkheid voor wonen met een bedrijf. Deze woningen zijn er beperkt in Nieuw-Buinen terwijl met het toenemen van het aantal ZZP'ers hier wel kansen liggen. Ons advies zou zijn om hiervoor een beperkt aantal kavels beschikbaar te stellen. Een aantal van vier lijkt hierin realistisch.

## Ontwikkeling speelt in op behoefte van starters, ouderen en gezinnen

De voorgenomen ontwikkeling van nieuwbouw in Nieuw-Buinen speelt in op de kwalitatieve behoefte van belangrijke doelgroepen op de woningmarkt. In belangrijke mate is de vraag afkomstig van huishoudens uit de kern Nieuw-Buinen. Dit betreft voornamelijk jonge (startende) huishoudens op de woningmarkt en ouderen die doorstromen naar een geschikte, passende woning. Daarnaast is er de potentiële groep die terugkeert naar de kern. Dit zijn huishoudens die, veelal op jonge leeftijd, zijn vertrokken uit Nieuw-Buinen en graag weer terug willen keren naar hun oorspronkelijke kern. Vaak speelt hier mee dat deze doelgroep er bewust voor kiest om hun kinderen te laten opgroeien in een dorps/landelijk woonmilieu. De makelaars gaven aan om wel de prijzen van de beoogde woningen in het oog te houden. Hier gaan we in de volgende paragraaf op in.

## Kwalitatieve invulling van het programma

Huishoudens met een voorkeur voor een woning in een dorps/landelijk woonmilieu zijn sterker georiënteerd op de koopsector dan de huursector. Grotere en ruimere woningen zijn dan ook gewild, zowel in de vorm van een rij-/hoekwoning als twee-onder-één-kap en vrijstaande woning. Op basis van de marktvraag komen we tot de volgende aanvullingen en aanpassingen op de invulling van het conceptprogramma.

- 10 ouderen- en starters-rijwoningen van maximaal € 180.000 of circa 4 geschakelde of vrijstaande patio/bungalow woonconcepten met eigen tuin voor ouderen van maximaal € 300.000.

- 9 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,80 meter voor maximaal € 200.000.
- 12 rijwoningen voor starters met een beukmaat van 5,30 meter voor maximaal € 180.000. Mogelijkheid om deze beukmaat ook de standaard beukmaat te maken en minder woningen te realiseren. Voor het grootste deel zijn dit koopwoningen. Mogelijkheid om een deel van deze woningen (circa 4) als (particuliere) huurwoning in te richten met een maximale huurprijs tot € 720 (liberalisatiegrens).
- 4 twee-onder-één-kapwoningen van maximaal € 280.000. Er lijkt markt te zijn om dit aantal uit te breiden ten koste van andere woningtypen in het plan.
- 6 vrijstaande (renteniers) woningen van maximaal € 300.000 à € 350.000.
- 4 tot 6 kavels voor wonen met eigen bedrijf. Advies 4 kavels, gezien de benodigde omvang voor eigen bedrijf naast het wonen.

In vergelijking tot het conceptprogramma lijkt er meer vraag te zijn naar geschakelde of vrijstaande patio/-bungalowachtige woonconcepten met een tuin in plaats van de gesitueerde rijwoningen op de Brink. Meer rijwoningen kan een keuze zijn door meer in te spelen op de lokale markt (bedienen van starters). Echter het plan voorziet al in een substantieel aantal rij-hoekwoningen. Bij de ontwikkeling van de levensloopgeschikte woningen geven wij als aanbeveling om deze in samenwerking met de toekomstige bewoners te ontwikkelen. Op basis hiervan kan ervoor worden gekozen om de levensloopgeschikte woningen te concentreren (bijvoorbeeld hofjesvorm zoals in het voorstel op de Brink) of juist deze plannen om te zetten naar patio/bungalowachtige woonconcepten. Ook kan in samenspraak met de doelgroep worden bepaald welke eigendomsverhouding van toepassing is.

Er lijkt meer ruimte te zijn voor realisatie van twee-onder-één-kapwoningen dan oorspronkelijk van uitgegaan en naar verhouding wat minder rij-/hoekwoningen. Makelaars zien voor dit woningtype een bestendige markt waar vraag naar blijft. Mensen kunnen hierin terecht als ze nog onvoldoende vermogen hebben voor een vrijstaande woning. Hiermee bedien je de vraag van gezinnen die wooncarrière willen maken in de eigen kern en ook de vraag vanuit terugkeerders die op zoek zijn naar een dorps/landelijk woonmilieu. Makelaars benadrukken dat er zeer beperkt markt is voor woningen geprijsd boven de € 300.000.

## Plannen in relatie tot lokale beleidskaders

We hebben in dit onderzoek de plannen in perspectief geplaatst van de criteria voor nieuwbouw van de gemeente. Dit om inzichtelijk te maken in hoeverre de plannen aansluiten bij de beleidskaders van de gemeente. Met oog op bovenstaand programma achten wij het mogelijk om een positief advies te krijgen voor de criteria voor woningbouwplanning van de gemeente Borger-Odoorn. Het plan voldoet naar verwachting aan de volgende criteria:

- Aandacht voor leefkwaliteit
- Bouwen om kwaliteit toe te voegen
- Bouwen voor specifieke doelgroepen (starters en ouderen)
- Accent op invulling in bestaand stedelijk gebied (herstel van het lint)
- Inbreidingslocatie
- Toetsing op vraag/aanbod met analyse en gesprekken vanuit makelaars
- Geen aanwijzing tot grootschalig concurrerend aanbod binnen de anticipeerregio

# Bijlage 4 Ecologische quick scan

# Ecologische inventarisatie De Wissel Nieuw-Buinen

projectnummer: 030.94.50.00.00

Onderwerp: Ecologische inventarisatie de Wissel Nieuw Buinen
Datum: 07-08-2019

## Inleiding

KADER

De initiatiefnemer is voornemens om in Nieuw-Buinen een nieuwe woonwijk te ontwikkelen.
Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)[1] of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 7 augustus 2019 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren licht bewolkt, droog, circa 20˚C en een zwakke wind.

PLANGEBIED

Het plangebied wordt omgrens tussen Prins Bernhardlaan en Noorderdiep in het noorden en westen, de Wilgenlaan in het oosten en het Zuiderdiep in het westen (figuur 1).

[1] De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.




Figuur 1. Plangebied (Bron kaartondergrond: Google Maps)



Impressie van het plangebied. Met het woonhuis gezien vanaf de Prins Bernhardlaan (foto 1), de schuren gezien vanaf de wilgenlaan (foto 2 en 3) en de akker gezien vanaf de zuidwestelijke hoek van het plangebied (foto 4).

De noordelijke punt van het plangebied bestaat uit een woonhuis met aangeschakelde schuur en twee losstaande schuren. Het woonhuis is opgetrokken uit bakstenen met een zadeldak. Twee van de drie schuren zijn opgetrokken uit baksteen/beton met golfplaten dak. De andere schuur is geheel opgetrokken uit golfplaten. Opgaande beplanting is aanwezig in de vorm van oude beuken langs de wilgenlaan en een bosschage langs het Noorderdiep. Aan de westzijde van de schuren, op een weide met varkens, staat een solitaire plataan. Een sloot doorsnijdt het plangebied van west tot oost. Het zuidoostelijke deel van het plangebied is in gebruik als akker.

De plannen bestaan uit de ontwikkeling van diverse woningen. Bestaande bebouwing in het noordelijk deel van het gebied wordt gesloopt. Aan de noordzijde worden naar verwachting ook enkele bomen gekapt. Er worden geen watergangen gedempt. Wel zullen er werkzaamheden plaatsvinden in bestaande watergangen t.b.v. de aanleg van uitritten en dergelijke.

**Soortenbescherming**

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF[2]) via Quickscanhulp.nl[3] (© NDFF - quickscanhulp.nl 01-08-2019 16:17:22) blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Het betreffen vogels met jaarrond beschermde nesten, zoogdieren en de vissensoort grote modderkruiper.

[2] Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens.

[3] Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten zijn gedaan in relatie tot het plangebied. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

Opgaande beplanting is aanwezig in de vorm van een aantal wat oudere beuken langs de Wilgenlaan, bosschages met hazelaar, Spaanse aak en een solitair staande plataan in de westelijke weide. De akker was op het moment van het veldbezoek net geploegd en bestaat uit kale grond. In bermen en langs de sloot groeien algemene plantensoorten als perzikkruid en melganzevoet. In de sloot groeit pijlkruid en riet. Rondom het huis ligt een gazon met beukenhagen.
De aantroffen plantensoorten zijn soorten van voedselrijke omstandigheden. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen tijdens het inventariserende veldbezoek en worden ook niet verwacht gezien de aanwezige omstandigheden.

In de opgaande beplanting rondom het plangebied zijn geen nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. In het woonhuis en in de geschakelde schuur kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn, vanwege ruimte tussen dakpannen en gootsteen en het voorkomen ruimte tussen dakpannen en boeiboord.
In de bosschages en bomen in het plangebied kunnen algemene vogelsoorten, zoals merel, heggemus en roodborst tot broeden komen. In de bosschage aan de noordzijde is tijdens het veldbezoek een nest aangetroffen, waarschijnlijk van een houtduif.
Het plangebied kan verder onderdeel vormen van het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus en buizerd. (Quickscanhulp.nl).

De oudere beuken langs de Wilgenlaan hebben spleten, schuren en holtes die naar vleermuisverblijfplaatsen kunnen leiden. In het woonhuis is ruimte aanwezig tussen het plaatmateriaal en tussen boeiboorden en dakpannen. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis( Quickscanhulp.nl). Het gaat hierbij vooral over de randen langs de opgaande beplanting. De bomenrij langs de Wilgenlaan is onderdeel van geen onderdeel van een doorgaande structuur en zal niet geschikt zijn als (essentiële) vliegroute voor vleermuizen. De bomenrij aan de zuidzijde van het Zuiderdiep is daarentegen wel een doorgaande structuur. Deze bomen vallen buiten het plangebied.

Het plangebied biedt geschikt leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdiersoorten zoals haas, konijn en egel. Voor de te verwachten algemene soorten geldt in de provincie Drenthe een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de directe omgeving van het plangebied is de niet-vrijgestelde zoogdiersoort steenmarter bekend (Quickscanhulp.nl). Sporen van deze soort zijn niet aangetroffen en verblijfplaatsen worden dan ook

niet verwacht in het plangebied. Wel kan het plangebied onderdeel vormen van het foerageergebied van deze soort.

De sloot kan voortplantingsbiotoop vormen voor enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander(Quickscanhulp.nl). Voor deze algemene soorten geldt in de provincie Drenthe een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de directe omgeving is de beschermde vissensoort grote modderkruiper bekend (Quickscanhulp.nl). De grote modderkruiper komt voor in wat ondiepe sloten met een rijke watervegetatie. De sloot die het plangebied voldoet aan deze criteria.

Voor beschermde soorten van de soortgroepen reptielen en ongewervelden ontbreekt geschikt biotoop en/of ontbreken waarnemingen uit de wijde omgeving van het plangebied.

TOETSING
Het kan niet uitgesloten worden dat er bij de werkzaamheden jaarrond nestplaatsen van gierzwaluw en huismus en/of verblijfplaatsen van vleermuis verloren gaan. Dit is bij wet verboden. Om uit te kunnen sluiten of deze nesten of verblijfplaatsen aanwezig zijn is nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuis nodig. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd.

Bij uitvoering van het project verandert het foerageergebied voor huismus niet. Voor andere soorten als buizerd wordt het projectgebied naar verwachting minder geschikt, maar voor de te verwachten soorten is in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat,  indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de  periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt/

De bomen langs de zuidgrens blijven behouden, zodat  belangrijke vliegroute van vleermuizen verloren zal gaan. Het gebied zal niet veranderen als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten zijn dan ook niet aan de orde.

Als gevolg van de werkzaamheden verandert het foerageergebied van steenmarter. Voor deze soort zal het projectgebied naar verwachting echter niet ongeschikt worden als foerageergebied. In de omgeving is bovendien in ruime mate alternatief en deels ook hoogwaardiger foerageergebied voor steenmarter aanwezig. Negatieve effecten zijn dan ook niet aan de orde.

Het is niet uitgesloten dat de beschermde vissoort grote modderkruiper voorkomt in de watergang waaraan werkzaamheden plaats gaan vinden. Daarom is nader onderzoek nodig om te bepalen of grote modderkruiper aanwezig is. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde amfibieën worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

**Gebiedsbescherming**

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming

van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand' wat is gelegen op een afstand van ruim 7,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.
Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op ruim 5,5 kilometer ten zuiden van het plangebied.

TOETSING

Het projectgebied ligt op relatief grote afstand van het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand'. Hierdoor zijn in potentie hooguit effecten mogelijk door externe werking. Het projectgebied is gescheiden van het Natura 2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebied kan echter wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, daarom dient er een AERIUS-berekening te worden gemaakt waaruit blijkt dat bij aanleg en gebruik geen sprake is van depositie boven de 0.00 mol/ha/ja op relevante Natura 2000-gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan, kunnen negatieve effecten op in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde natuurgebieden op voorhand worden uitgesloten.

**Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb nodig is om te bepalen of verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nesten van huismus en gierzwaluw in de bebouwing aanwezig zijn. Op basis van het aanvullend onderzoek kan beoordeeld worden of een ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten nodig is.

Daarnaast is er aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van grote modderkruiper in de sloot die het plangebied doorsnijdt.

Ten slotte moet er bij de planning van de werkzaamheden rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels.

Een nadere analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

# Bijlage 5 Notitie geur

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

# Notitie geur

Opdrachtgever: 2 Strong BV projectnummer: 956.00.00.01.00

Van: BügelHajema Adviseurs BV
Onderwerp: Geurhinder uitbreiding Nieuw-Buinen
Datum: 26-02-2019

## 1 INLEIDING

In de nabijheid van de uitbreidingslocatie Nieuw-Buinen ligt een aantal agrarische bedrijven. In verband hiermee dient toetsing aan de Wet Geurhinder en Veehouderij plaats te vinden.
Het betreft hier een melkveehouderij (Noorderdiep 85) en een intensieve veehouderij (Noorderdiep 79 a).




afbeelding 1 - Overzicht

**BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht** BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
**E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

# 2 WETGEVING

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer.

## 2.1 Vaste afstanden

Voor melkvee is geen geuremissiefactor vastgesteld en worden vast afstanden aangehouden. Zonder een door de gemeente vastgesteld geurbeleid geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een afstand van 100 m. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.
In de Handreiking wet geurhinder en veehouderij wordt het emissiepunt omschreven. Onder het emissiepunt moet worden verstaan:

- het punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten het geheel overdekte dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht; of
- het overdekte gedeelte van het gedeeltelijk overdekt dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht.

## 2.2 Berekeningen met geuremissiefactoren

Noorderdiep 79a betreft een agrarisch bedrijf met 132 mestkalveren (RGV-code A4.100). De voor deze dieren vastgestelde emissiefactor bedraagt 35,6 $ou_E$/sec per dier, hetgeen neer komt op een totale geuremissie van 4.699 $ou_E$/sec.
In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van dit type veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom.
Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied.

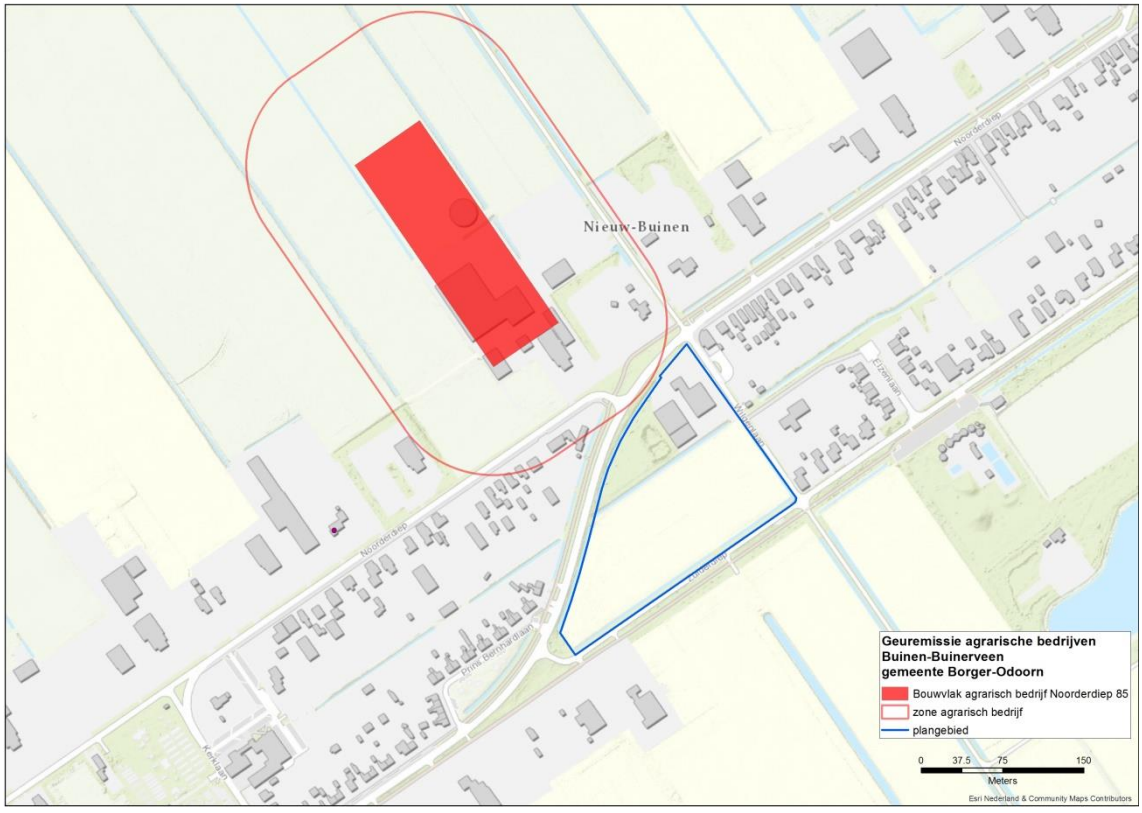
De gemeente Borger-Odoorn heeft geen geurverordening vastgesteld. Voor het grondgebied van de gemeente gelden de landelijke geurnormen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij:
- tot 8 $ou_E/m^3$ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied;
- tot 2 $ou_E/m^3$ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

De betreffende te realiseren woningen aan het Noorderdiep liggen binnen de bebouwde kom en kennen een norm van 2 ouE/$m^3$.

## 2 BEREKENING EN TOETSING

### 2.1 Melkveehouderij Noorderdiep 85

Het betreft hier een agrarische bedrijf met stallen zonder aanvullende voorziening wat betreft de ventilatie. De 100 m geurzone rond het bouwvlak is weergegeven in afbeelding 1. Hieruit blijkt dat de woningbouwlocatie op voldoende grote afstand ligt van dit agrarisch bedrijf en dat daarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.




Afbeelding 2 – 100 m Geur zone

### 2.2 Intensieve veehouderij Noorderdiep 79a

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting van belang. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

In de nabijheid van het voornemen (straal 1 km) bevinden zich echter geen andere agrarische bedrijven met dieren met een geuremissiefactor. Dit houdt in dat de voorgrondbelasting maatgevend is. Het verspreidingsmodel V-Stacks-gebied is gebruikt om de voorgrondbelasting te berekenen.

In afbeelding 2 zijn de resultaten van de berekening opgenomen.




Afbeelding 3 – Geurcontouren op basis van milieu kwaliteit

Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabel B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages aangegeven. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is weergegeven in tabel 1. Deze waarden gelden alleen voor niet-concentratiegebieden, voor concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Borger-Odoorn ligt niet in een concentratiegebied.

Tabel 1. Verband tussen milieukwaliteit en aantal geurgehinderden

| Milieukwaliteit | Geurgehinderden | Voorgrondbelasting |
|---|---|---|
| Zeer goed | 0-5 % | 0-0,7 $ou_E/m^3$ |
| Goed | 5-10 % | 0,7-1,8 $ou_E/m^3$ |
| redelijk goed | 10-15 % | 1,8- 3 $ou_E/m^3$ |
| Matig | 15-20 % | 3 -4,5 $ou_E/m^3$ |
| Tamelijk slecht | 20-25 % | 4,5-6,5- $ou_E/m^3$ |
| Slecht | 25-30 % | 6,5-8,5 $ou_E/m^3$ |
| Zeer slecht | 30-35 % | 8,5-11,3 $ou_E/m^3$ |
| Extreem slecht | 35-40 % | 11,3-14,7 $ou_E/m^3$ |

Uit de contourenberekening blijkt dat de woningbouwlocatie een geurbelasting kent van minder dan 0,7 $ou_E/m^{3.}$ Ook hier blijkt dat de woningbouwlocatie op voldoende grote afstand ligt van dit agrarisch bedrijf en dat daarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

## 3 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Onderzoek is verricht naar mogelijke geurhinder op de woningbouwlocatie in Nieuw-Buinen.
De wet geurhinder en veehouderij kent normen voor de geurbelasting en afstandsnormen tussen veehouderijen en geurgevoelig objecten. De gemeente Borger-Odoorn heeft geen geurverordening opgesteld. Dit houdt in dat de landelijke normen van toepassing zijn.

De veehouderij aan het Noorderdiep 85 houdt uitsluitend dieren met een met een vaste afstand. De afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de voorgenomen woning bouw is echter groter dan de wettelijk voorgeschreven afstand van 100 m. Aan de afstandseis wordt hiermee voldaan.

Uit de voorgrondberekeningen wat betreft het Noorderdiep79a blijkt dat er geen overschrijding plaatsvindt van de norm van 2 $ou_E/m^3$. De voorgrondbelasting bedraagt minder dan 0,7 $ou_E/m^3$. De voorgrondbelasting wordt daarmee in termen van milieukwaliteit als ‘zeer goed’ beschouwd, en voldoet ruimschoots aan de norm.

Samenvattend mag worden gesteld dat er geen bezwaar bestaat tegen de realisatie van de woningbouw.

# Bijlage 6 Watertoets

**datum** 17-9-2020
**dossiercode** 20200917-33-24264

# Woningbouw De Wissel (10 woningen), Nieuw-Buinen, Zuiderdiep




**Vooralsnog ontvang u van het waterschap een voorlopige standaard uitgangspuntennotitie. Deze notitie zal op basis van uw plan nader uitgewerkt worden. Binnen 6 weken ontvangt u de definitieve uitgangspuntennotitie.**

**Uitgangspuntennotitie Watertoets normale procedure**
Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

| **Plannaam zoals aangemeld bij de digitale watertoets** |
|---|
| Woningbouw De Wissel (10 woningen), Nieuw-Buinen, Zuiderdiep |
| **Wijzigingen in verhard oppervlak** |

| |
|---|
| Het initiatief gaat uit van het bouwen van veertig woningen. Er is voor gekozen om in het plan De Wissel voor de komende periode (tien jaar) tien woningen te realiseren. Op termijn wil initiatiefnemer de overige 30 woningen realiseren. Dit is met inachtneming van de marktomstandigheden die op dat moment heersen. Er is voor gekozen om voor het hele perceel een bestemmingsplan op te stellen, met slechts een bouwrecht (bouwvlak) voor tien woningen aan de zuidzijde, langs het Zuiderdiep. De verhardingstoename betreft dus enkel de bebouwing/erfverharding voor de tien woningen in het zuiden. Dit is een toename van circa 4350 m2. |
| **Fysieke watersysteemveranderingen** |
| Geen. |
| **Vuilwater-, en hemelwaterbehandeling** |
| In de huidige situatie is de grond onbebouwd, m.u.v. het agrarische bedrijf in het noorden. De afvoer is momenteel via het bestaande slotensysteem. In de nieuwe situatie is sprake van een gescheiden stelsel. Hemelwater wordt via het oppervlaktewater afgevoerd en het rioolwater wordt via het riool afgevoerd. |

---

**Contactgegevens:**


**Planindiener:**
[redacted]
BugelHajema B.V.
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
0592 316 206
[redacted]@bugelhajema.nl

**Gemeente Borger-Odoorn:**
[redacted]
14 0591
[redacted]@borger-odoorn.nl

**Waterschap Hunze en Aa's:**

[redacted]
(0598) 69 3248
[redacted]@hunzeenaas.nl


---

**Inhoud:**


1. Specifieke en aanvullende uitgangspunten
2. Inleiding
3. Waterveiligheid
4. Waterkwantiteit
5. Waterkwaliteit
6. Aanvullende belangen Waterschap
7. Verdere betrokkenheid waterschap
8. Bronnenlijst


---

# 1 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

*In dit onderdeel wordtspecifiek planadvies gegeven.*

**Compenserende waterberging**
Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.
Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het

bestaande oppervlaktewater (ruimte)kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

**Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)**

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken.

---

# 2 Inleiding

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf (+ bijlage) moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.
In de definitieve uitgangspuntennotitie (onderdeel 1) zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema`s; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.

---

# 3 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.

---

# 4 Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

**Hoofdwatergang**
Binnen het plangebied zijn hoofdwatergangen van het waterschap aanwezig. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatergangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatergang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

**Verhardingstoename**
In het ingediende plan neemt het verharde oppervlak toe boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer

dan 150 m2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m2 (Keur Waterschap Hunze en Aa s). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer)voor de inundatiekans overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

| Grondgebruikstype | Maaiveldcriterium | Inundatienorm (1/jaar) |
|---|---|---|
| Grasland | 5% | 1/10 |
| Akkerbouw | 1% | 1/25 |
| Hoogwaardige land-, en tuinbouw | 1% | 1/50 |
| Glastuinbouw | 1% | 1/50 |
| Bebouwd gebied | 0% | 1/100 |
| Natuurgebied | - | geen norm |

*Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op de midden-variant van het klimaatscenario 2015 van het KNMI (klimaatscenario G)*

**Scheiden schoon hemelwater en vuilwater**
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

**Grondwaterstand en ontwateringsdiepte**
Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

---

# 5 Waterkwaliteit

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

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

---

# 6 Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

# 7 Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten.

In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

# 8 Bronnen

Keur waterschap Hunze en Aa s. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2010)

Beheerprogramma 2016-2021. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2016)

**datum** 17-9-2020
**dossiercode** 20200917-33-24264

**Samenvatting watertoets (Normale procedure)**

In dit document bevat een samenvatting van de ingevulde antwoorden en gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van deze toets wordt de normale procedure gevolgd. Dit houdt in dat voor dit plan belangen in het waterbeheer worden geraakt en er hiervoor een maatwerk wateradvies zal worden afgegeven. De normale behandelingstijd is 6 weken.

**Naam plan:**Woningbouw De Wissel (10 woningen), Nieuw-Buinen, Zuiderdiep

---

**Aanvrager / initiatiefnemer:**
**Naam:** [redacted]
**Organisatie:**BugelHajema B.V.
**Postadres:**Vaart nz 48-50
**PC/plaats:**9401 GN Assen
**Telefoon:**0592 316 206
**Fax:**
[redacted]

---

**Gemeente Borger-Odoorn**
**Contactpersoon:** [redacted]
**Telefoon:**14 0591
[redacted]

---

# Beantwoorde vragen en ingevoerde plangegevens:

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? **Borger-Odoorn**

**Toetsingsvragen:**

**1)**1) Betreft het plan één van de volgende planvormen: een bestemmings-, en/of functiewijziging zonder fysieke aanpassingen, een m.e.r. procedure, een bestemmingsplan buitengebied of een structuurvisieprocedure?
Antwoord: nee

**2)**Neemt in het plan het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m2 in het landelijk gebied of met 150 m2 in het stedelijk gebied of glastuinbouwgebied?
Antwoord: ja

**3)**Worden in het plan fysieke veranderingen aan het watersysteem uitgevoerd, zoals het dempen of verleggen van watergangen of het verwijderen of verplaatsen van kunstwerken (zoals duikers)?
Antwoord: nee

**4)**Verandert de behandeling van hemelwater binnen het plan ten opzichte van de huidige situatie (bijvoorbeeld door afkoppeling van het

gemengde rioolstelsel naar een gescheiden stelsel of door lozing op een ander oppervlaktewaterlichaam)?
Antwoord: ja

**5)**Wilt u voor het plan het waterpeil blijvend aanpassen?
Antwoord: nee

**Aanvullende vragen - Normale procedure:**

**6)**Betreft het plan de plaatsing van een mestopslag of biomassaopslag?
Antwoord: nee

**7)**Welke wijzigingen vinden er naar aanleiding van het plan plaats met betrekking op het verharde oppervlak? Beschrijf hoeveel m2 verhardingstoename of verhardingsafname maximaal plaats zal vinden, voor zowel de bebouwing als voor de bestrating.
Het initiatief gaat uit van het bouwen van veertig woningen. Er is voor gekozen om in het plan De Wissel voor de komende periode (tien jaar) tien woningen te realiseren. Op termijn wil initiatiefnemer de overige 30 woningen realiseren. Dit is met inachtneming van de marktomstandigheden die op dat moment heersen. Er is voor gekozen om voor het hele perceel een bestemmingsplan op te stellen, met slechts een bouwrecht (bouwvlak) voor tien woningen aan de zuidzijde, langs het Zuiderdiep. De verhardingstoename betreft dus enkel de bebouwing/erfverharding voor de tien woningen in het zuiden. Dit is een toename van circa 4350 m2.

**8)**Welke fysieke veranderingen aan het watersysteem worden doorgevoerd en waarom? Indien u geen veranderingen wilt doorvoeren kunt u hier geen invullen.
Geen.

**9)**Hoe wordt hemelwater en vuilwater in de huidige situatie afgevoerd en vinden hierin veranderingen plaats? Als er binnen de behandeling van vuilwater en/of hemelwater veranderingen plaatsvinden, beschrijf dan ook hoe de behandeling wijzigt en waarom.
In de huidige situatie is de grond onbebouwd, m.u.v. het agrarische bedrijf in het noorden. De afvoer is momenteel via het bestaande slotensysteem. In de nieuwe situatie is sprake van een gescheiden stelsel. Hemelwater wordt via het oppervlaktewater afgevoerd en het rioolwater wordt via het riool afgevoerd.

# Bijlage 7 Waterschap uitgangspuntennotitie

| | | |
|---|---|---|
| **watertoets** | **17 september 2020** | **dossiercode 20200917-33-24264** |
| **waterschap** | **30 oktober 2020** | **kenmerk IN20-Z24116** |

# Woningbouw De Wissel (10 woningen), Nieuw-Buinen, Zuiderdiep

**Vooralsnog ontvang u van het waterschap een voorlopige standaard uitgangspuntennotitie. Deze notitie zal op basis van uw plan nader uitgewerkt worden. Binnen 6 weken ontvangt u de definitieve uitgangspuntennotitie.**

**Uitgangspuntennotitie Watertoets normale procedure**
Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

| |
|---|
| **Plannaam zoals aangemeld bij de digitale watertoets** |
| Woningbouw De Wissel (10 woningen), Nieuw-Buinen, Zuiderdiep |
| **Wijzigingen in verhard oppervlak** |
| Het initiatief gaat uit van het bouwen van veertig woningen. Er is voor gekozen om in het plan De Wissel voor de komende periode (tien jaar) tien woningen te realiseren. Op termijn wil initiatiefnemer de overige 30 woningen realiseren. Dit is met inachtneming van de marktomstandigheden die op dat moment heersen. Er is voor gekozen om voor het hele perceel een bestemmingsplan op te stellen, met slechts een bouwrecht (bouwvlak) voor tien woningen aan de zuidzijde, langs het Zuiderdiep. De verhardingstoename betreft dus enkel de bebouwing/erfverharding voor de tien woningen in het zuiden. Dit is een toename van circa 4350 m2. |
| **Fysieke watersysteemveranderingen** |
| Geen. |
| **Vuilwater-, en hemelwaterbehandeling** |

In de huidige situatie is de grond onbebouwd, m.u.v. het agrarische bedrijf in het noorden. De afvoer is momenteel via het bestaande slotensysteem. In de nieuwe situatie is sprake van een gescheiden stelsel. Hemelwater wordt via het oppervlaktewater afgevoerd en het rioolwater wordt via het riool afgevoerd.






Ligging plangebied De Wissel



De Wissel; "reparatie" van het dubbellint van N ieuw-Buinen



Stedenbouwkundig ontwerp plangebied De Wissel in Nieuw-Buinen

**Contactgegevens:**

| **Planindiener:** | **Gemeente Borger-Odoorn:** | **Waterschap Hunze en Aa's:** |
|---|---|---|
| [redacted]<br>BugelHajema B.V.<br>Vaart nz 48-50<br>9401 GN Assen<br>0592 316 206<br>[redacted]@bugelhajema.nl | Dhr. [redacted]<br>14 0591<br>[redacted]@borger-odoorn.nl | [redacted]<br>(0598) 69 3402<br>[redacted]@hunzeenaas.nl |

**Inhoud:**

1. Specifieke en aanvullende uitgangspunten
2. Inleiding
3. Waterveiligheid
4. Waterkwantiteit
5. Waterkwaliteit
6. Aanvullende belangen Waterschap
7. Verdere betrokkenheid waterschap
8. Bronnenlijst

**1 Specifieke en aanvullende uitgangspunten**

*Citaat: "Er is voor gekozen om voor het hele perceel een bestemmingsplan op te stellen."*

*Dat betekend dat er voor het hele plan De Wissel ook een waterplan met betrekking tot het watersysteem onderdeel dient te zijn van het op te stellen bestemmingsplan. Er daarvoor in de tijd wel gefaseerd een watersysteem ingericht/uitgebreid kan worden om aan de toename verhard oppervlak te voldoen.*

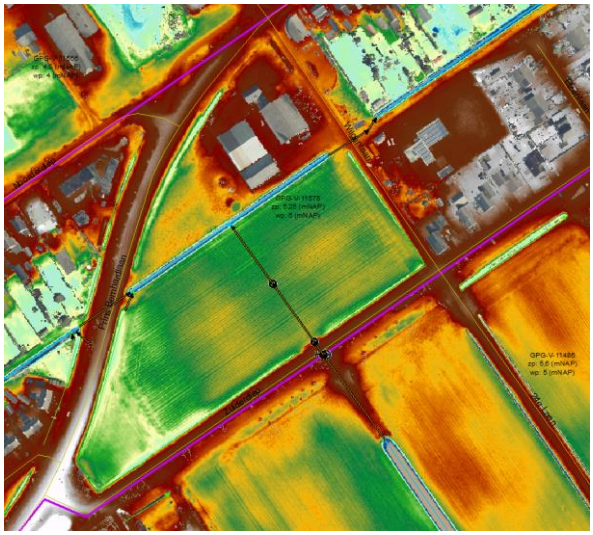
*Het waterschap met het bestemmingsplan De Wissel niet kan instemmen, als voor nu alleen voor 10 woningen langs het Zuiderdiep compenserende ruimte in het watersysteem wordt gecreëerd, maar wel voor het totale plan De Wissel de bestemming zal worden vastgelegd/geregeld. Het waterschap*

*verwacht daarom voor het totale plan een uitgewerkte toename verhard oppervlak, de daarvoor ingepaste ruimte voor water en hoe het hemelwater wordt aangeboden op het watersysteem.*

*Vooruitlopende op de verdere waterhuishoudkundige uitwerking van het plan De Wissel, geven wij u hierbij de feitelijke situatie van het watersysteem en hetgeen rekening mee dient te worden gehouden.*

*Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil +5,25 mNAP en een winterpeil +5,00 mNAP. Van uit het peilgebied aan de zuidzijde van het Zuiderdiep ligt een gesloten leiding (duiker) die bij hoog water, vanwege de lage ligging van deze percelen, water kan afvoeren op de hoofdwatergang die tussen het Noorderdiep en Zuiderdiep ligt. De hoofdwatergang voert af richting het noordoosten.*





*Op de hoogtekaart is op te maken dat het maaiveld tussen de hoofdwatergang en het Zuiderdiep lager ligt dan zijn omgeving. Wij adviseren het vloerpeil van de woningen af te stemmen (hoger te leggen) op de ashoogte van het Zuiderdiep. Daarmee zal dit deel het plangebied moeten worden opgehoogd om aan voldoende drooglegging te voldoen.*

**Hoofdwatergang**

Binnen het plangebied zijn hoofdwatergangen van het waterschap aanwezig. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Deze zone dient vanaf de insteek langs hoofdwatergangen vrij te blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatergang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

**Compenserende waterberging**

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt

genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.
Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte)kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

**Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)**

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken.

---

## 2 Inleiding

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf (+ bijlage) moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.
In de definitieve uitgangspuntennotitie (onderdeel 1) zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema`s; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.

---

## 3 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.

---

**4 Waterkwantiteit**

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; ''vasthouden, bergen, afvoeren''.

**Verhardingstoename**
In het ingediende plan neemt het verharde oppervlak toe boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m2 (Keur Waterschap Hunze en Aa s). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer)voor de inundatiekans overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

| **Grondgebruikstype** | **Maaiveldcriterium** | **Inundatienorm (1/jaar)** |
|---|---|---|
| Grasland | 5% | 1/10 |
| Akkerbouw | 1% | 1/25 |
| Hoogwaardige land-, en tuinbouw | 1% | 1/50 |
| Glastuinbouw | 1% | 1/50 |
| Bebouwd gebied | 0% | 1/100 |
| Natuurgebied | - | geen norm |

*Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op de midden-variant van het klimaatscenario 2015 van het KNMI (klimaatscenario G)*

**Scheiden schoon hemelwater en vuilwater**
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het

gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

**Grondwaterstand en ontwateringsdiepte**
Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

---

## 5 Waterkwaliteit

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

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

---

## 6 Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

## 7 Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten.

In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

## 8 Bronnen

Keur waterschap Hunze en Aa s. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2010)

Beheerprogramma 2016-2021. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2016)

**www.dewatertoets.nl**

# Bijlage 8 Verslag overleg waterschap 18-11-20

**Verslag van woensdag 18 november 2020.**

Overleg inzake plan De wissel aan de hand van:

de watertoets Hunze & Aa's dd 17-9-2020

dossierkenmerk: Z27313

waterschap 30-10-20

Aanwezig: [redacted] (waterschap), [redacted] (initiefnemer) en [redacted] (initiatiefnemer).

Plan de Wissel is een plan voor ongeveer 40 woningen, die gefasceert gaan bouwen. De zorg van het waterschap is als er nu, zoals gepland, eerst 10 woningen gebouwd gaan worden, dat men vergeet om ook bij de laatste serie woningen over waterberging na te denken/uitvoeren. Vandaar dit overleg in redelijk vroeg stadium.

De heer [redacted] geeft aan dat waterberging moet creëren in het plan, ter compensatie van het verharde oppervlak.

Hier zijn normen voor; 80 liter per m2.

We kunnen denken aan:

- verbrede waterschapsloot
- extra afwateringsloot
- creatie van vijver(s)

Langs het Zuiderdiep ligt een droog slootje, deze dient voor afvoer van overtollig waterafvoer op dit moment. Met elkaar is tot de conclusie gekomen dat het beter is om dit slootje te laten vervallen en het hemelwaterafvoer van de bouwpercelen af te voeren middels een in te graven afvoerbuis, welke uitmond in extra waterbuffer. Dit geeft de mogelijkheid om de toekomstige woningeigenaren infiltratie-kratten in hun eigen perceel te plaatsen. Voordeel hiervan is bij lange droogte hebben ze eigen water voor de tuin en het vertraagd de waterafvoer bij grote neerslag.

De heer [redacted] geeft aan dat het perceel een laag perceel is in het betreffende peilgebied.

Hij adviseert de woningen op het peil van de weg Zuiderdiep te bouwen, zodat het peil met de weg gelijk komt. Het perceel zal verhoogd moeten worden. Waarschijnlijk kan dit gebeuren met vrijkomende bouwgrond en de gronden van waterberging graven.

De heer [redacted] geeft aan dat er een duiker door het perceel loopt. De heer [redacted] neemt contact op met de peilbeheerder van het waterschap, de [redacted], om samen de conditie en het nut van de duiker te beoordelen. (contact is geweest, bezoek volgt medio week 48).

We zullen bekijken of deze duiker vervangen dient te worden of vervallen of omleiden.

De heer [redacted] geeft aan dat de waterschapsloot door hun medewerkers altijd goed te onderhouden moet zijn. Dit kan door bijvoorbeeld aan 1 zijde van de waterschapsloot een keurzonering (obstakelvrije zone) van 5 meter, aan beide zijden van de hoofdwatergang in acht te nemen. Tenzij hierover in het plan andere afspraken worden gemaakt en via een watervergunning zijn vastgelegd. (mits de waterschapsloot niet te breed wordt voor extra waterberging). Dus rekening houden met aanplanting en straatverlichting etc.

De heer [redacted] geeft nog aan: de aanwezigheid van veen(resten/lagen) binnen het plangebied, waardoor lokaal bodemdaling door veenoxidatie kan optreden. Bij bouwrijp en uitgifte gronden hier rekening mee te houden.

De initiatiefnemers zullen deze zaken bespreken met de adviseurs/tekenaars om dit in het plan in te tekenen.

*Dd 20-11-20 dit verslag rondgemaild naar* [redacted]

*Dd 23-11-20 reactie van* [redacted] *verwerkt in dit verslag*

**24-11-2020** bezoek Peilbeheerder [redacted] aan De Wissel te Nieuw Buinen, tezamen met [redacted]

De duiker is bekeken en volgens de [redacted] mag de duiker niet vervallen. De duiker continu openstaat om het gebied ten noorden en ten zuiden van het Zuiderdiep op hetzelfde peil te houden.

Verder gaf de [redacted] aan dat de duiker eventueel verlegd kan worden of vervangen door een watervoerende sloot of laten zoals het nu is.

# Bijlage 9 Aanmeldnotitie

Memo

Opdrachtgever: BugelHajema B.V.

dd 18-12-2020

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Deze aanmeldnotitie is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Nieuw-Buinen, De Wissel'. Op basis van het perspectiefplan Boeren Nieuw-Buinen zal het agrarisch bedrijf ter plaatse van de locatie De Wissel, ofwel de driehoek aan de Prins Bernhardlaan in Nieuw-Buinen, verplaatsen naar de Tweederdeweg in het buitengebied van Nieuw-Buinen. Op deze locatie komt vervolgens ruimte beschikbaar voor circa 40 nieuwe woningen. Het initiatief is in deelfasen opgesplitst. Er is voor gekozen om in het plan De Wissel voor de komende periode (tien jaar) tien woningen te realiseren. Op termijn wil initiatiefnemer de overige 30 woningen realiseren. Dit is met inachtneming van de marktomstandigheden die op dat moment heersen. Er is voor gekozen om voor het hele perceel een bestemmingsplan op te stellen, met slechts een bouwrecht (bouwvlak) voor tien woningen aan de zuidzijde, langs het Zuiderdiep.
Onderstaande afbeelding geeft een weergave van de ligging van het plangebied.




*Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: GoogleMaps).*

De nieuwbouwplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan 'Verplaatsing akkerbouwbedrijf Nieuw Buinen' (vastgesteld 9 juni 2011). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - voorlopige bestemming'. Om het voornemen te kunnen realiseren, wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor het initiatief.
De ontwikkeling van de woningen op de locatie valt onder de activiteit D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). In de tabel hieronder is het initiatief getoetst aan de drempelwaarden van deze activiteiten.

| **Activiteit** | **Drempelwaarden** | **Toetsing** |
|---|---|---|
| D 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject | een oppervlakte van 100 hectare of meer | Circa 2,3 hectare |
| | een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen | n.v.t. |
| | een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 $m^2$ of meer | n.v.t. |

De drempelwaarden van de betreffende categorieën worden niet overschreden. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.- beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2, vijfde lid van het Besluit m.e.r.

De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

## 1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

2Strong B.V. is initiatiefnemer van het woningproject. De gemeente Borger-Odoorn is het bevoegd gezag.

**Planologische inpassing**

De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Verplaatsing akkerbouwbedrijf Nieuw Buinen' (vastgesteld 9 juni 2011). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - voorlopige bestemming'. Binnen het vigerend plan is de realisatie van de voorgenomen woningen niet toegestaan.

Hieronder is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.




*Afbeelding 2. Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*

## 1.4 Procedurele aspecten

Voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure gelden de volgende stappen:

Het bevoegd gezag moet beoordelen of voor de activiteit een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Hierop moet binnen zes weken nadat de initiatiefnemer alle informatie heeft verstrekt, worden beslist door het bevoegd gezag.

Van deze beslissing wordt binnen dezelfde termijn mededeling gedaan bij de aanvrager. De beslissing die wordt genomen, moet worden gebaseerd op de informatie die is verstrekt in de aanmeldingsnotitie.

Daarnaast houdt het bevoegd gezag bij de beslissing rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Dit moet ook terugkomen in de motivering van de beslissing (zie artikel 7.17 derde en vierde lid van de Wet milieubeheer).
Tenslotte wordt het beoordelingsbesluit door de initiatiefnemer toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

### 1.4 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Doel van een aanmeldingsnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij.'
De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:
de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

#### 1. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:
de omvang van het project;
eventuele cumulatie met andere projecten;
het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
de productie van afvalstoffen;
verontreiniging en hinder;
risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

*Omvang van het project*
Het plangebied (circa 2,3 hectare) ligt in het lint van de kern Nieuw-Buinen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door respectievelijk de Wilgenlaan en het Zuiderdiep. Aan de overige zijden vormen de Prins Bernhardlaan en het Noorderdiep de begrenzing.
Het plan voorziet in gefaseerde nieuwbouw, met in dit bestemmingsplan enkel een bouwrecht (bouwvlak) voor de 10 woningen aan de zuidzijde. Op termijn zal het agrarisch bedrijf, gelegen in het

noorden van het plangebied, verplaatsen naar de Tweederdeweg in het buitengebied van Nieuw-Buinen.
Hieronder is een afbeelding van het totale project (met 40 woningen) opgenomen. De open driehoek is ingevuld met gevarieerde woonbebouwing die de verkavelingsopzet van de bebouwing langs het Noorder- en Zuiderdiep volgt.



*Afbeelding 3. Plattegrond stedenbouwkundig ontwerp.*

*Cumulatie*
Binnen het effectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor cumulatie van negatieve effecten zal optreden.

*Het gebruik van natuurlijke hulpmiddelen*
Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.
De woningen worden immers gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Eventueel wordt zand van elders aangevoerd ten behoeve van grondverbetering.

*Overige aspecten*
De overige aspecten genoemd onder de laatste drie aandachtsstrepen zijn niet relevant in het kader van deze beoordeling in relatie tot de ingreep.

Bovenstaande aspecten komen kort aan de orde bij Kenmerken van de potentiële effecten.

**Plaats van het project**
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
het bestaande grondgebruik;
de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Zoals hiervoor aangegeven, heeft het plangebied in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - voorlopige bestemming'. Het plangebied is onbebouwd, met uitzondering van het agrarische bedrijf in het noorden van het plangebied. Door het initiatief is sprake van een wijziging van het bestaande grondgebruik.

Het genoemde onder het tweede aandachtspunt is in dit geval niet aan de orde. De nieuwe inrichting van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen of fossiele brandstoffen.

Wat betreft het genoemde onder het derde aandachtspunt is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat, gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring kan worden uitgesloten. De resultaten van het ecologische onderzoek worden nader uitgewerkt bij Kenmerken van de potentiële effecten.

Op de aspecten ecologie, cultuurhistorie en archeologie wordt ook nader op ingegaan bij Kenmerken van de potentiële effecten.

**Kenmerken van het potentiële effect**
Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:
het bereik van het effect;
het grensoverschrijdende karakter van het effect;
de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

de waarschijnlijkheid van het effect;
de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
de autonome ontwikkelingen.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde, aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Voor de voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn autonome ontwikkelingen niet bekend. De referentiesituatie is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie.

Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden op archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, verkeer, water en de ladder voor duurzame verstedelijking.

*Archeologie*
De gemeente beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart die in 2011 is vastgesteld en in 2014 is gewijzigd. Het plangebied is op de beleidsadvieskaart aangeduid als bebouwing. Deze gronden zijn vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er is aldus geen sprake van belangrijke nadelige effecten op archeologie.

*Cultuurhistorie*
De gemeente beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart, die echter nog niet is vastgesteld. Het plangebied behoort tot de Veenkoloniën, met een karakteristieke verkaveling van stroken en wijken. Bij de stedenbouwkundige opzet van dit plan wordt aangesloten bij deze karakteristieken. Er is dan ook geen sprake van belangrijke nadelige effecten op cultuurhistorie.

*Bodem*
Uit historische bronnen en gebruik blijkt vooralsnog dat er geen sprake is van een onevenredig grote concentratie van vervuilende stoffen in de bodem. Nader onderzoek naar de bodem zal nog plaatsvinden. Er worden geen belangrijke nadelige effecten op het aspect bodem verwacht.

*Ecologie*
GEBIEDENBESCHERMING
Zoals al eerder opgemerkt, ligt het plangebied niet in een NNN-gebied of N2000-gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand', de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Vanwege het beperkte aantal woningen (maximaal 10 binnen de komende 10 jaar) en de grote afstand tot Natura 2000-gebied (meer dan 10 km) wordt ervan uitgegaan dat bij

aanleg en gebruik geen sprake is van depositie boven de 0.00 mol/ha/ja op relevante Natura 2000-gebieden.

SOORTENBESCHERMING

Het kan niet uitgesloten worden dat er bij de werkzaamheden jaarrond nestplaatsen van gierzwaluw en huismus en/of verblijfplaatsen van vleermuis verloren gaan in bij de sloop van de agrarische bebouwing in het noorden van het plangebied. Omdat dit niet geldt voor de 10 woningen ten zuiden van het plangebied, is voor dit bestemmingsplan geen nader onderzoek nodig. Om te zijner tijd bij de sloop van de agrarische bebouwing uit te kunnen sluiten of deze nesten of verblijfplaatsen aanwezig zijn, is nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuis nodig.

Bij uitvoering van het project verandert het foerageergebied voor huismus niet. Voor andere soorten als buizerd wordt het projectgebied naar verwachting minder geschikt, maar voor de te verwachten soorten is in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen (ongeveer 15 maart tot 15 juli).

De bomen langs de zuidgrens blijven behouden, zodat belangrijke vliegroute van vleermuizen verloren zal gaan. Het gebied zal niet veranderen als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten zijn dan ook niet aan de orde.

Als gevolg van de werkzaamheden verandert het foerageergebied van steenmarter. Voor deze soort zal het projectgebied naar verwachting echter niet ongeschikt worden als foerageergebied. In de omgeving is bovendien in ruime mate alternatief en deels ook hoogwaardiger foerageergebied voor steenmarter aanwezig. Negatieve effecten zijn dan ook niet aan de orde.

Het is niet uitgesloten dat de beschermde vissoort grote modderkruiper voorkomt in de watergang waaraan werkzaamheden plaats gaan vinden. Ten behoeve van de ontwikkeling van de 10 woningen in het zuiden zullen nog geen werkzaamheden plaatsvinden aan deze watergang. Zodra deze werkzaamheden in de toekomst wel plaatsvinden, is nader onderzoek nodig om te bepalen of grote modderkruiper aanwezig is.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde amfibieën worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Drenthe. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

CONCLUSIE

Wat betreft de realisatie van de 10 woningen aan de zuidzijde is op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie, en gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Wel moet er bij de planning van de werkzaamheden rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels. Daarnaast is het advies om terughoudend om te gaan met de (straat)verlichting aan de zuidzijde, in die zin dat deze niet op de bomenrij is gericht vanwege de vliegroute van vleermuizen.

Wat betreft de realisatie van de overige 30 woningen is een onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Daarom is te zijner tijd nader ecologisch onderzoek noodzakelijk naar verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nesten van huismus en gierzwaluw in de agrarische bebouwing. Daarnaast is er aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van grote modderkruiper in de sloot die het plangebied doorsnijdt.

Geconcludeerd kan worden dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op ecologie. Het plan is voor het aspect ecologie met inbegrepen stikstofdepositie uitvoerbaar.

*Externe veiligheid*

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen transportroutes (wegen, spoorwegen, waterwegen) en buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Ten oosten van het plangebied ligt het zwembad De Buinerstreng. Binnen deze inrichting zijn vloeistoffen aanwezig die giftige gassen kunnen vormen. Voor het zwembad geldt geen plaatsgebonden risicoafstand. Het letaliteitsgebied vanwege toxiciteit ligt binnen de grens van de inrichting. Het bestemmingsplan maakt kwetsbare objecten mogelijk, in de vorm van woningen. Voor het bestemmingsplan 'Nieuw Buinen - Buinerveen' (vastgesteld 6 juli 2017) is een onderzoek gedaan naar externe veiligheid. In het onderzoek is aangegeven dat het letaliteitsgebied vanwege toxiciteit binnen de grens van de inrichting ligt. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht. Veiligheidsregio Drenthe wordt om advies gevraagd ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

De ontwikkelingen leiden vooralsnog niet tot belangrijke nadelige effecten in het kader van externe veiligheid. Het advies van de Veiligheidsregio wordt hierbij in acht genomen.

*Bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied ligt aan in het bebouwingslint van Nieuw-Buinen aan de doorgaande weg door het dorp. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder meer woningen, agrarische bedrijven en een zwembad. Op grond van het bestemmingsplan 'Nieuw Buinen - Buinerveen' zijn daarnaast dienstverlening, detailhandel, kleinschalige bedrijven en kantoren toegestaan. Gezien het voorgaande is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.
Voor akkerbouwbedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (voor geluid). De dichtstbijzijnde akkerbouwbedrijven liggen op een afstand van minimaal 100 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van akkerbouwbedrijven.
Voor de dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijen is een geuronderzoek uitgevoerd (zie onder aspect geur). De conclusie daarvan is dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het plangebied. Andersom worden de (intensieve) veehouderijbedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de transformatie van het plangebied. In de huidige situatie zijn er namelijk al woningen aanwezig op kleinere afstand van de bedrijven.
Op ruim 100 meter ten oosten van het plangebied ligt het zwembad De Buinerstreng. Voor niet-overdekte zwembaden geldt in gemengd gebied een richtafstand van 100 m (voor geluid). Aan deze afstand wordt voldaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het zwembad.

De ontwikkelingen leiden niet tot belangrijke nadelige effecten in het kader van milieuzonering.

*Geluid*
De naar de weg gerichte gevels van de woningen langs de Prins Bernhardlaan hebben een geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar nergens hoger is dan 53 dB. De 53 dB waarde is een vrij gebruikelijke ontheffingswaarde. De 10 woningen aan de zuidzijde, langs het Zuiderdiep kennen een geluidsbelasting van minder dan 48 dB. Nader onderzoek of een ontheffing voor een hogere waarde is derhalve niet nodig. Er is geen noodzaak voor nader onderzoek of een ontheffing voor een hogere waarde in het kader van de realisatie van de eerste 10 woningen.



Afbeelding 3. Ligging van de 48 en 53 dB contouren.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen niet tot belangrijke nadelige effecten leiden in het kader van geluid.

*Geur*

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Het betreft hier een melkveehouderij (Noorderdiep 85) en een intensieve veehouderij (Noorderdiep 79a). In verband hiermee is een onderzoek naar geur uitgevoerd.

Voor melkveehouderijen als Noorderdiep 85 geldt binnen de bebouwde kom een afstand van 100 m. De afstand tussen Noorderdiep 85 en het plangebied bouw is groter dan de wettelijk voorgeschreven afstand van 100 m. Aan de afstandseis wordt hiermee voldaan.

Voor intensieve veehouderijen als Noorderdiep 79a gelden grenswaarden voor de geurbelasting van het type veehouderij (in dit geval een kalvermesterij) op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Binnen de bebouwde kom geldt een grenswaarde van 2 ouE/m3. Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan deze norm; de geurbelasting is minder dan 0,7 ouE/m3. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op het aspect geur.

*Luchtkwaliteit*

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 10 woningen, waarbij de overige 30 woningen in de toekomst worden gerealiseerd. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens van 1.500 woningen en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de achtergrondniveaus voor NO2 in zowel 2015 als 2020 ruimschoots onder de grenswaarden liggen, namelijk minder dan 15 µg/m3. De achtergrondniveaus voor PM10 liggen met waarden kleiner dan 24 µg/m3 (2011) en 18 µg/m3 (2020) ook ruimschoots onder de grenswaarden.

Er is aldus geen sprake van belangrijke nadelige effecten op het aspect luchtkwaliteit.

*Verkeer en parkeren*
Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan onderbouwd dat het verkeer dat de activiteit genereert, kan worden afgewikkeld. Ook kan het aspect verkeersveiligheid relevant zijn.

De 10 woningen aan de zuidzijde maken gebruik van de bestaande ontsluiting van het Zuiderdiep.
Het gehele intiatief met zijn 40 woningen bekeken, acht de gemeente het ongewenst dat er woonfuncties of woon/werk-functies direct vanaf de Prins Bernhardlaan worden ontsloten. Het S-vormige tracé en het doorgaande karakter van deze 50 km/u weg laat dit niet toe. Het plangebied wordt ontsloten door een nieuwe interne L-vormige wegenstructuur die vanaf het Zuiderdiep via een haakse bocht de verbinding maakt met de Wilgenlaan. Het noordelijk deel van het plangebied wordt van binnenuit ontsloten, door een weg die parallel aan de verbrede watergang ligt en ook op de Wilgenlaan aansluit. Deze weg kan als smalle weg met éénrichtingsverkeer worden gerealiseerd (inrijden), het uitrijden kan langs de weg aan de zuidzijde van de centrale watergang plaatsvinden. Deze weg zal voor twee richtingen autoverkeer worden ingericht. Het fietsverkeer wordt via de nieuwe woonstraten en via de Wilgenlaan/Zuiderdiep afgewikkeld, er is geen sprake van de aanleg van nieuwe vrijliggende fietspaden. Deze ontsluiting zal als zodanig worden gerealiseerd bij de toekomstige, nadere ontwikkeling van de overige 30 woningen.

Voor de schuurwoningen aan de westpunt van het plangebied vindt het parkeren plaats als haaks parkeren in het laantje direct ten oosten van deze woningen. Deze parkeerplaatsen worden als openbaar parkeren gerealiseerd.
Bij de woon/werk-bebouwing in het noordelijk deelgebied vindt parkeren op het eigen erf plaats.
Bij de rijwoningen ten zuiden van de centrale watergang wordt haaks, ten zuiden van de rijbaan geparkeerd, waarbij parkeerclusters van 3 à 4 auto's steeds worden afgewisseld met kleinere of zuilvormige bomen in een groot groenvak van minimaal 10 m2. Deze parkeerplaatsen worden als openbaar parkeren aangelegd.

Het relatief smalle wegprofiel van het Zuiderdiep is niet geschikt voor langsparkeren. De woningen aan het Zuiderdiep hebben alle een diepe voortuin en een lange oprit. Hier kan royaal op eigen erf worden geparkeerd. Dit zal voor deze 10 woningen middels dit bestemmingsplan dan ook worden geregeld.

Het initiatief is zodanig beperkt dat geen sprake is van een onevenredige toename van verkeer en parkeerbehoefte. Er is geen sprake van belangrijke negatieve verkeersgevolgen.

*Water*
De watertoets is uitgevoerd en in overleg met het waterschap is bepaald dat er ruimte nodig is voor waterberging op het terrein. Deze ruimte is in voldoende mate beschikbaar. Daarnaast zijn er aanvullende bepalingen opgenomen omtrent de situering en capaciteit van de riolering, de afvoer van hemelwater en het onderhouden van de aanwezige wijk.
Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op het aspect water.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*
De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plan is gelet op de omvang van het plan,  het realiseren van 10 en in een later stadium in totaal 40 nieuwbouwwoningen, in relatie tot de omgeving aan te merken als een stedelijk ontwikkeling. Naar aard en omvang zijn er substantiële wijzigingen van de gebruiksmogelijkheden van het gebied ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Het plangebied is op dit moment bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Er is daarbij één bedrijfswoning toegestaan. Het grootste deel van de gronden is in gebruik als akkerland. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot het dorp, of in bredere zin het veengebied van de gemeente. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit het dorp of de gemeente of door zogenaamde 'terugkeerders'. Het plangebied ligt aan de doorgaande weg, tevens het bestaande en oorspronkelijke bebouwingslint, door Nieuw-Buinen Het plan is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Wat betreft de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling kan het volgende worden gesteld. Het plan is getoetst aan de Woonvisie 2016+, beschreven in het onderstaande gemeentelijke woonbeleid. Op basis van de woonvisie en het Dorpsontwikkelingsplan is een groot aantal ruimtelijke

ontwikkelingen in gang gezet. Naast sloop en nieuwbouw van woningen en het (grondig) vernieuwen van het openbaar gebied op meerdere plekken (de ruimtelijke component) is er eveneens veel aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke component. Uit onderzoek behorend bij dit beleid is gebleken dat in Nieuw Buinen een hoger percentage lage inkomens en ZZP-ers woonachtig is. Senioren met een zorgvraag kunnen terecht in het woonzorgcomplex De Wanne, dat in een (flexibele) behoefte aan huur-appartementen voorziet. De te bouwen woningen betreffen aaneengesloten en dubbele woningen, zo ook vrijstaande woningen met een beperkt aantal woningen op royale kavels geschikt voor woon-werkcombinaties. Gezien de samenstelling van de bevolking en de behoefte zoals omschreven in het woonbeleid voorziet dit in de behoefte van starters, doorstarters en (jonge) gezinnen, zo ook kleinere huishoudens (oudere en vitale echtparen). De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd en blijven daarmee vooralsnog in de toekomstige woonbehoefte voorzien. Realisatie van circa 40 woningen in Nieuw-Buinen lijkt op basis van de woonvisie kansrijk.

De woningbehoefte is nader onderzocht in een marktanalyse (Marktstudie woonbehoefte De Wissel, Nieuw-Buinen), gespecificeerd op onderhavig plan. Hieruit blijkt de realisatie van de circa 40 woningen in Nieuw-Buinen in eerste instantie een ambitieuze opgave. Op basis van de huishoudensontwikkeling in het dorp zijn er naar verwachting tussen de 25 à 35 woningen nodig om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Als er ook wordt gekeken naar de (gedwongen) uitgestelde verhuiswens van starters als gevolg van de woningdruk en de behoefte aan instapklare woningen met toevoeging van nieuwbouwkwaliteit aan de woningvoorraad, dan lijkt het wel degelijk haalbaar om deze woningaantallen te realiseren. Dit is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens in Nieuw-Buinen, de verwachte terugkeerders, de huidige marktdruk en de vraag vanuit starters en ouderen. Ook zijn er nog enkele huishoudens (5 à 15) vanuit buiten Nieuw-Buinen nodig voor de afzetbaarheid van het nieuwbouwplan. Daarbij valt te denken aan het extra inzetten op de terugkeerders die een band hebben met het dorp. Makelaars geven aan dat in de huidige tijd deze vestigers te trekken zijn, omdat woningzoekenden hun zoekgebied verbreden. Makelaars geven aan dat er behoefte is aan nieuwbouw. Zij geven aan dat de markt stabiel blijft als ouderen maar kunnen verkopen. Mocht in de toekomst deze doorstroming op slot raken, dan is er juist meer behoefte aan aanvulling met nieuwbouw om in de behoefte te voorzien.

Voor de afzet van nieuwbouw is het wel belangrijk om deze gefaseerd op de markt te brengen. Door plannen gefaseerd op de markt te brengen wordt het aanbod beperkt, waardoor de verkoopbaarheid toeneemt. Het opdelen van de plannen in de komende jaren en daarna tot 2030 lijkt realistisch. Daarnaast wordt ook een vraag naar kavels met de mogelijkheid voor wonen met een bedrijf voorzien. Deze woningen zijn er beperkt in Nieuw-Buinen terwijl met het toenemen van het aantal ZZP'ers hier wel kansen liggen. Het advies is om hiervoor een beperkt aantal kavels beschikbaar te stellen.

De voorgenomen ontwikkeling van nieuwbouw in Nieuw-Buinen speelt in op de kwalitatieve behoefte van belangrijke doelgroepen op de woningmarkt. In belangrijke mate is de vraag afkomstig van huishoudens uit de kern Nieuw-Buinen. Dit betreft voornamelijk jonge (startende) huishoudens op de woningmarkt en ouderen die doorstromen naar een geschikte, passende woning. Daarnaast is er de potentiële groep die terugkeert naar de kern. Dit zijn huishoudens die, veelal op jonge leeftijd, zijn vertrokken uit Nieuw-Buinen en graag weer terug willen keren naar hun oorspronkelijke kern. Vaak speelt hier mee dat deze doelgroep er bewust voor kiest om hun kinderen te laten opgroeien in een dorps/landelijk woon-milieu.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een behoefte, welke wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

## 5. Conclusie

Het initiatief is in zekere zin onomkeerbaar, maar in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen ‘belangrijke nadelige gevolgen’ zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.- procedure niet nodig.

# Bijlage 10 Vooroverlegreacties

ASTRON
Netherlands Institute for Radio Astronomy

gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. dhr. [redacted], beleidsmedewerker
Ruimtelijke Ordening
Postbus 3
7875 ZG Exloo
per email: [redacted]@borger-odoorn.nl

Oude Hoogeveensedijk 4,
7991 PD Dwingeloo,
The Netherlands.
Phone +31 521 59 51 00
bss-secretariat@astron.nl
www.astron.nl

Our reference: UIT.D.1005
Your reference:

Subject: Vooroverleg bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

Date: 01-02-2021

Geachte heer [redacted]

Wij ontvingen uw verzoek om advies in het kader van vooroverleg m.b.t. het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.
Hierbij laten wij weten dat wij geen bezwaar hebben tegen de onderhavige plannen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stichting Nederlands Wetenschappelijk Onderzoek Instituten/ASTRON

Deze brief is digitaal ondertekend

GGD Drenthe

**Bezoekadres**
Mien Ruysweg 1
9408 KA Assen

**Postadres**
Postbus 144
9400 AC Assen

T 0592 - 30 63 00
F 0592 - 31 42 48
E info@ggddrenthe.nl
I www.ggddrenthe.nl

Aan Gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. de heer [redacted]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

**Datum:** 28 januari 2021
**Ons kenmerk:** G&M/M&G/GB/KH/MdB/ab Os.134445
**Behandeld door:** [redacted]
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

Geachte heer [redacted]

U heeft GGD Drenthe gevraagd om een inhoudelijk advies over het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel. Wij baseren ons advies op de stukken bij het voorontwerp bestemmingsplan dat we van u op 7 januari 2021 hebben ontvangen.

**Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel**
Het voorontwerp van het bestemmingsplan beoogt de verplaatsing van een agrarisch bedrijf ter plaatse van de locatie De Wissel, oftewel de driehoek aan de Prins Bernhardlaan in Nieuw-Buinen. Op deze locatie komt vervolgens ruimte beschikbaar voor circa 40 woningen. Het initiatief is in deelfasen opgesplitst. Er is voor gekozen om de komende 10 jaar, 10 woningen te realiseren. Op termijn worden de andere 30 woningen gebouwd.

**Samenvatting advies**
GGD Drenthe adviseert het volgende:

- Neem maatregelen die de emissie van geluid, fijn stof en endotoxinen zo veel mogelijk terugdringen.
- Zorg voor een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag, die bewoners als veilig en prettig ervaren, en die stimuleert tot sociaal contact.
- Communiceer vroegtijdig met de omgeving over de voorgenomen plannen.

Hieronder lichten we het bovenstaande toe.

**Geur**
Er bestaan geen gezondheidskundige normen voor geur, waardoor het niet eenvoudig is om te bepalen hoeveel geur er gezondheidskundig gezien aanvaardbaar is. Een situatie wordt gezondheidskundig als goed beschouwd, als er geen of geen ernstige hinder is. Voor een gezondheidskundig aanvaardbare situatie is het uitgangspunt maximaal 12% hinder en minder dan 3% ernstige hinder[1]. Dit komt overeen met 2 OUE/m$^3$.

[1] Fast T, Geelen LMJ, Meeuwsen EJ, et al. Geur en Gezondheid. GGD-richtlijn medische milieukunde, onderdeel Veehouderij en geur. RIVM: Bilthoven, 2015.

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan deze norm; de geurbelasting is minder dan 0,7 ouE/m3. Deze waarde komt overeen met 0 tot 1% ernstige hinder en daarmee voldoet dit plan ruimschoots aan de geldende geurnormen.

**Veehouderij en gezondheid omwonenden**

Het plan beoogt woningen te bouwen in de nabijheid van een aantal agrarische bedrijven. Het gaat hier om een melkveehouderij (Noorderdiep 85) en een intensieve veehouderij / kalvermesterij (Noorderdiep 79a). Waarbij Noorderdiep 85 zich binnen 250 en Noorderdiep 79a buiten 250 meter van het plangebied bevindt.

In de nabijheid van alle (intensieve) veehouderijen wordt een hogere uitstoot van fijn stof (PM10), endotoxinen en markers voor veespecifieke MRSA bacteriën gemeten.[2] Daarnaast kan een veehouderij geurhinder en geluidoverlast veroorzaken. Daarom is het GGD Advies om minimaal 250 meter afstand tussen veehouderij en gevoelige bestemmingen aan te houden. Vanuit GGD Drenthe adviseren we bij vervormen en uitbreiden van de stallen een zo groot mogelijke afstand te creëren tussen gevoelige bestemmingen en de veehouderij. Zie de bijlage voor een nadere toelichting over de gezondheidseffecten van bovengenoemde milieufactoren.

**Geluid**

Omgevingsgeluid kan leiden tot gezondheidsklachten door ervaren hinder, slaapverstoring, verstoring van de dagelijkse activiteiten en stressreacties. Langdurige geluidhinder kan leiden tot hypertensie en een verhoogd risico op hart- en vaataandoeningen. De gezondheidskundige advieswaarde voor de cumulatieve geluidbelasting op de gevel van een gevoelige bestemming[3] is maximaal 50 dB $L_{den}$ en 40 dB $L_{night}$ met een maximale binnenwaarde van 33 dB $L_{den}$[4].

De naar de weg gerichte gevels van de woningen langs de Prins Bernhardlaan hebben een geluidbelasting die tussen de 48 dB en 53 dB ligt. Hiermee kan er mogelijk op bepaalde plekken overschrijding plaatsvinden van de gezondheidskundige advieswaarde van 50 dB $L_{den}$. Om dit te voorkomen adviseren wij om waar mogelijk bron – of overdrachtsmaatregelen te nemen. Voorbeelden van maatregelen aan de bron zijn stillere auto's, minder auto's en het aanpassen van de snelheid. Wat betreft overdrachtsmaatregelen valt te denken aan een zachte berm of geluid reducerend asfalt. Als deze maatregelen niet kunnen worden uitgevoerd, kan er ook gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger. Een geluidsluwe zijde, extra geluidsisolatie en het veranderen van de indeling van het huis (slaapkamer aan geluidsluwe zijde) zijn hier voorbeelden van.

**Fijn stof**

Wij zien in de stukken dat de concentratie fijn stof ($PM_{10}$) ten hoogte van het plangebied in 2020 maximaal 18 µg/$m^3$ bedraagt. Dit ligt onder de wettelijke norm van 40 µg/$m^3$, maar niet ver onder de gezondheidskundige WHO-norm van 20 µg/$m^3$. Daarbij tekent de WHO aan dat er geen grens voor fijn stof is waaronder geen nadelige gezondheidseffecten optreden[5]. Gezien er op de beoogde plan relatief hoge fijnstofwaardes gemeten zijn adviseert GGD Drenthe maximale inspanning voor fijn stof reducerende maatregelen. Hierover gaan wij graag nader met u in gesprek.

**Bodem**

Uit het bestemmingsplan Nieuw-Buinen de Wissel blijkt dat er ten tijde van het bouwproject bodemonderzoek gaat worden verricht.

---

[2] R. Nijdam et al. Veehouderij en Gezondheid. GGD-richtlijn medische milieukunde. RIVM: Bilthoven, 2020

[3] Gevoelige bestemmingen: scholen, kinderopvang, woningen, bejaardenhuizen, verzorgings- en verpleegtehuizen, ziekenhuizen (Gezondheidsraad 2008; Gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteit).

[4] Slob MJA Slob, Van Ballegooij MC, Breugelmans O, et al. Omgevingsgeluid en gezondheid. GGD-richtlijn medische milieukunde. RIVM: Bilthoven, 2019.

[5] Ambient (outdoor) air quality and health. WHO. Mei 2018.

Wij moedigen dit onderzoek aan en denken eventueel graag mee over de gezondheidskundige interpretatie van de onderzoeksresultaten. Wij hebben daarvoor alvast een aantal aandachtspunten

- Vanwege de grote kavels is de kans groter dat men moestuinen begint in de tuin. Daarom is het extra belangrijk dat de bodemkwaliteit goed is.
- De aanwezigheid van een agrarische functie op dit stuk grond kan aanleiding zijn voor resten van gewasbeschermingsmiddelen en/of andere stoffen in de bodem die mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid. Ons advies is om dit mee te nemen in een toekomstig bodemonderzoek.

**Gezonde leefomgeving**

Een gezonde leefomgeving beschermt tegen negatieve milieufactoren en bevordert de gezondheid. Een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag, die bewoners als veilig en prettig ervaren, en stimuleert tot sociaal contact is een gezonde omgeving. De openbare ruimte kan op een dusdanige manier ingericht worden zodat het een zo gezond mogelijke fysieke leefomgeving kan worden.
We hebben vanuit de kernwaarden voor Gezonde Leefomgeving[6] gekeken naar het bestemmingsplan. Hieronder geven we advies per kernwaarde.

**Woonomgeving**

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving
    - Merk de openbare ruimte rondom 'de compenserende waterberging' (linksboven en linksonder) aan als rookvrij gebied.
    - Overweeg, gezien het hiervoor genoemde advies voor maximale inspanning voor fijnstofreducerende maatregelen, om houtstook (binnenshuis en buitenshuis) te verbieden in dit nieuwe woongebied.
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht **EN**
- Voor iedereen zijn er – dichtbij en toegankelijk – aantrekkelijke plekken
    - In het ontwerp is geen speelplaats/ ontmoetingsplek opgenomen
        - Is in het omliggende gebied dichtbij een bestaande speelplaats?
          Is deze speelplaats voor kinderen te voet of per fiets via een veilige route te bereiken?
        - Overweeg om de ruimte rondom 'de compenserende waterberging' (linksboven en linksonder) als openbare ontmoetingsruimte in te richten door hier bankje(s) te plaatsen en eventueel natuurlijke speelmaterialen.
    - In eerste instantie worden 10 woningen gerealiseerd. Wordt de groene infrastructuur al wel volgens plan gerealiseerd? Het is belangrijk dat vanaf het eerste moment van bewoning de woonplek gevarieerd, groen en aantrekkelijk is.
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden
    - De beoogde straten in het plan zijn relatief smal en zonder trottoir.
        - De straten zijn mogelijk het speelgebied van de kinderen. In het bestemmingsplan wordt gesproken over een maximale snelheid van 30 km per uur. Voor een woongebied met op straat spelende kinderen is een zone waarin maximaal stapvoets wordt gereden gewenst.
        - Voor alle inwoners is het belangrijk dat er zo min mogelijk barrières zijn om buiten veilig te kunnen wandelen/ fietsen, en in het bijzonder voor mensen die slecht ter been zijn. Een straat met een goed begaanbaar en veilig wegdek is daarom belangrijk.
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd. Overlastgevende bedrijven staan op afstand
    - Zie het hierboven genoemde advies bij veehouderij en gezondheid omwonenden.

[6] GGD GHOR Nederland, Kernwaarden gezonde leefomgeving, april 2020. Dit document van de kernwaarden is een 'levend document' dat steeds bijgesteld wordt.

**Mobiliteit**

- Actief vervoer (lopen en fietsen) is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard **EN**
- Tussen kernen zijn goede (e-)fiets- en ov-verbindingen
    - Veilige aansluiting vanuit het plan naar omliggende wegen en fietspaden.
    - Eventueel bankjes langs de route richting de MFA aan het Noorderdiep, zodat (oudere) inwoners die slecht ter been zijn te voet naar de MFA kunnen en onderweg rustmogelijkheden hebben.

**Gebouwen**

- Het binnenklimaat is prettig en gezond
    - We adviseren om gezondheid mee te nemen in de bouwplannen. Zeker als het om duurzame woningen gaat. Goed kunnen blijven ventileren is belangrijk. Niet alleen om de lucht schoon te houden, maar ook om in hete zomers de warmte uit huis te krijgen.
- Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen
    - In het bestemmingsplan is gekeken naar de actuele woonbehoefte. Er is sprake van woningen voor starters, ouderen en gezinnen. Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk of er naast koop ook huurwoningen beoogd zijn. Vooral in Nieuw Buinen zijn betaalbare woningen van belang. Stimuleer levensloop bestendige woningen.
- Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam
    - In het bestemmingsplan lijkt hiervoor voldoende aandacht.

**Water en gezondheid**

Er zal een WADI-systeem in de wijk worden gerealiseerd. Een dergelijk systeem is gunstig voor het vergroten van het waterbergend vermogen van de bodem . Hiermee draagt het bij aan het voorkomen van wateroverlast, wat ten goede komt aan een gezonde leefomgeving. Dergelijke plekken zijn uitnodigend voor kinderen om te spelen. Bij een WADI is het mogelijk dat er zware metalen ophopen door afstromend regenwater en hechting aan het sediment dat kan ophopen in een WADI . Dit kan potentieel een gezondheidsrisico vormen. We adviseren om hier rekening mee te houden bij het ontwerp van de WADI en bij beheer en monitoring.
Wanneer het wel mogelijk is dat er water in de WADI blijft staan en hierin gespeeld wordt raden we aan rekening te houden met het feit dat er microbiologische ziekteverwerkers kunnen voorkomen in het water. Hier kunnen maatregelen voor worden getroffen. GGD Drenthe kan u daar desgewenst verder over informeren.

**Communicatie en participatie**

We zien dat er in dit plan geen passage is opgenomen over de communicatie naar omwonenden. Wij adviseren daarom om ook voor en tijdens de werkzaamheden en de verdere realisatie van het initiatief te communicatie met omwonenden. Goede communicatie heeft vaak invloed op hoe de eventuele overlast, van bijvoorbeeld de werkzaamheden, wordt ervaren.

Mocht dit advies nog om toelichting vragen, dan maken we graag een afspraak voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
u en Gezondheid
[redacted]

[redacted]
Adviseur Gezondheidsbevordering
[redacted]

**Bijlage**
**In deze bijlage worden de gezondheidseffecten van de volgende aspecten nader toegelicht:**

1- **Fijn stof**
2- **Biologische agentia**
   **Zoönose**
   **Endotoxinen**

## 1- Fijn stof

Fijn stof zijn in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer. Fijn stof is te onderscheiden in primair en secundair fijn stof. Primair fijn stof zijn stofdeeltjes direct afkomstig van de bron. Secundair fijn stof wordt gevormd door chemische reacties, bijvoorbeeld door de stof ammoniak. Secundaire fijn stof verspreid zich over het algemeen over grotere afstanden. Inademing van fijn stof kan tot een reeks aan gezondheidseffecten leiden, zoals verergering van astma en COPD, hart- en vaatziekten, longkanker en vroegtijdige sterfte.

De samenstelling van fijn stof is variabel. Fijn stof uit stallen bevat grovere fracties en meer biologische agentia in vergelijking met fijn stof afkomstig van verkeer. De WHO jaargemiddelde advieswaarden voor fijn stof PM10 is 20 µg/$m^3$ en voor PM2,5 10 µg/$m^3$, gebaseerd op beschikbare onderzoeksgegevens (voornamelijk afkomstig van wegverkeer). Daarbij tekent de WHO aan dat er geen grens voor fijn stof is waaronder geen nadelige effecten optreden[7]. Gezien er ook onder de norm nadelige gevolgen voor de gezondheid zijn adviseert GGD Drenthe maximale inspanning voor fijn stof reducerende maatregelen.

## 2- Biologische agentia

**Zoönose:**

Zoönosen zijn infecties die van dieren op mensen en andersom kunnen worden overgedragen. Mensen en dieren kunnen door direct contact of door het eten van besmet voedsel besmet raken. Besmetting kan ook door indirect contact ontstaan, bijvoorbeeld door verspreiding via de lucht (zoals vogelgriep, varkensgriep, Q-koorts). De route via de lucht is vooral voor omwonenden van belang. Om dit risico zo veel mogelijk te reduceren zijn een aantal maatregelen te nemen die de verspreiding van zoönosen en bacteriën beperken, waaronder: goede hygiëne- en beschermingsmaatregelen en een zo gesloten mogelijke bedrijfsvoering. Daarnaast is het advies om bij nieuwbouw en planvorming voor intensieve veehouderij een afstand in acht te nemen van minstens 250 meter tot gevoelige bestemmingen (conform het standpunt van GGD Nederland (2011)[8]. GGD Drenthe adviseert om nieuw te bouwen stallen zo ver mogelijk van gevoelige bestemmingen te plaatsen.

**Endotoxinen:**

Endotoxinen zijn deeltjes van de celwand van Gramnegatieve bacteriën. Het zijn dode deeltjes die zich niet kunnen vermenigvuldigen in het lichaam en zijn daarmee dus niet ziekteverwekkend. Endotoxinen zijn toxische deeltjes en ze kunnen bij inademing leiden tot gezondheidsklachten zoals ademhalingsklachten[9].

In de nabije omgeving van veehouderijen kan de endotoxineconcentratie verhoogd zijn. De gezondheidsraad adviseert een bovengrens van 30 eenheden (EU)/m3 voor de algemene bevolking[10].

[7] Ambient (outdoor) air quality and health. WHO. Mei 2018.
[8] Informatieblad Intensieve Veehouderij en Gezondheid. GGD/GHOR: Utrecht, oktober 2011.
[9] https://www.kennisplatformveehouderij.nl/onderwerpen/endotoxinen
[10] Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. Vervolgadvies. Gezondheidsraad: Den Haag, februari 2018.

Gemeente Borger-Odoorn
d.d. ink/uitg 08 JAN. 2021

Zaaknr. . . . . .

WATERSCHAP Hunze en Aa's

Gemeente Borger-Odoorn
De heer [redacted]
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
www.hunzeenaas.nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Uw brief** | 7 januari 2021 | **Datum** | 7 januari 2021 |
| **Ons kenmerk** | Z27313/21-070550 | **Behandeld door** | [redacted] |
| **Onderwerp** | voorontwerp Bestemmingsplan De Wissel - Nieuw-Buinen | **Doorkiesnummer** | 0598-693402 |

Geachte heer [redacted],

In reactie op het voorontwerp bestemmingsplan De Wissel, Nieuw-Buinen deel ik het volgende mee;

- Bijlage 5 bevat de voorlopige afgegeven uitgangspuntennotitie (watertoets). Op 30 oktober 2020 heeft het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie afgegeven. Deze dient als bijlage 5 te worden opgenomen.
- De afstemming met de initiatiefnemer heeft ertoe geleid dat er een nader advies is gegeven door het waterschap (bijlage 6).

Het waterschap verwacht bij de gefaseerde uitvoering van het plan De Wissel te worden betrokken bij de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied.
Voor het overige zijn er geen opmerkingen en zien ik het verdere planproces met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Planologisch beleidsmedewerker
Afdeling Beleid, Projecten en Laboratorium

*provinciehuis* Westerbrink 1, Assen
*postadres* Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

provincie Drenthe

Gemeente Borger-Odoorn
dd. in/uitg 01 MAART 2021
Zaaknr. .....

Aan:
Gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Assen, 25 februari 2021
Ons kenmerk 202100151-00926267
Behandeld door mevrouw [redacted] (0592) 36 58 97
Onderwerp: Bestemmingsplan de Wissel aan de Prins Bernhardlaan Nieuw Buinen

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan de Wissel aan de Prins Bernhardlaan Nieuw-Buinen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie De Wissel aan de Prins Bernhardlaan in Nieuw-Buinen tot woningbouwlocatie. Het plan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk.
De locatie voor de bouw van 10, en uiteindelijk 40 woningen, zoals de gemeentelijke schets laat zien, betreft formeel 'buitengebied'.

Provinciaal belang
Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:
- kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- wonen

Advies
*Landschap*
Het plan betreft nu 10 woningen maar het is wenselijk ook naar het uiteindelijke totaalbeeld met 40 woningen te kijken. In het uiteindelijke plan betreft het ook de herontwikkeling van een voormalige intensieve veehouderij, in het kader van de uitplaatsingsvisie Boeren Nieuw Buinen.
Er is een stedebouwkundige schets gemaakt voor de invulling van het dubbellint met een zorgvuldig ontworpen verkaveling waarbij de cultuurhistorische lijnen goed zijn gebruikt. Een aantal overhoeken hebben een positieve invulling gekregen met groen en water. In de schets wordt de loop van de Prins Bernhardlaan, in de jaren 60 met een bocht aangelegd om de auto ruim baan te geven, gehandhaafd. De opzet is mogelijk te intensief voor het landschap en de cultuurhistorische oorsprong. Met uitzondering van de transformatienoodzaak van de opstallen van het v/m agrarisch bedrijf lijkt hier, goed beschouwd, geen ruimtelijk probleem aanwezig te zijn om op te lossen: Er is een weiland dat wordt omzoomd door mooie bomenrijen. Het vormt een charmante open ruimte in de dubbellintstructuur. De motivatie om hier te bouwen komt ergens anders vandaan. Wij zien kansen om

met een alternatief ontwerp de structuur van het dubbelkanaaldorp in oude staat terug te brengen en daarmee met dit plan een ruimtelijk probleem op te lossen.

Voor het belang landschap zullen wij u een uitgebreide beoordeling ambtelijk per mail sturen.
Concluderend stellen wij voor de kernkwaliteit landschap:

- Restaureer de cultuurhistorisch- landschappelijke structuur van het dubbellint;
- Amoveer de huidige loop van de Prins Bernhardlaan en wijzig deze in een orthogonale bajonet. Benadruk het verblijfskarakter (max 50km/u);
- Sluit letterlijk aan op de bebouwingsstructuur van het Zuiderdiep en Noorderdiep. Zorg voor een gerichtheid op het landschap van alle woningen;
- Ontwijk een inpandige verkaveling. Handhaaf de scheidingssloot.

*Cultuurhistorie*
Het provinciaal belang cultuurhistorie is voldoende meegenomen in de Toelichting en het ontwerp, ook al is de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart nog niet vastgesteld en is Borger-Odoorn bezig met een facet-bestemmingsplan Buitengebied Cultuurhistorie.
Ook vanuit het provinciale belang Cultuurhistorie 'eisen stellen', wordt geadviseerd om nog meer te kijken naar ontwikkelkansen om de cultuurhistorisch waardevolle dubbele lintstructuur van Nieuw-Buinen te versterken, door bijvoorbeeld te onderzoeken of de Prins Bernardlaan, die nu schuin door de drie orthogonale ontginningslijnen doorloopt, in de nieuwe plannen kan worden meegenomen en deze langs de orthogonale ontginningsassen te laten lopen. Hierboven is dat onder landschap al onderbouwd.
Zo'n verkenning naar mogelijkheden sluit mooi aan bij de provinciale ambities voor dit gebied om cultuurhistorie als de drager en inspirator in plannen mee te nemen, zoals benoemd in de POV en het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe, deelgebied 4 p. 93-101:
*Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen-en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen willen wij specifiek sturen op:*
*• Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;*
*• Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan.*

Tot slot: het betreft buitengebied, ook al past het plan binnen de stedelijke structuur van Nieuw-Buinen. Met deze plannen verdwijnt een open doorzicht naar het omliggende Veenkoloniale landschap. Kan deze openheid in het ontwerp iets meer worden versterkt dan nu het geval is, door bijvoorbeeld de bebouwing aan het Zuiderdiep en Noorderdiep te oriënteren en niet, zoals in het voorontwerp, ook van de wijk in het midden een oriëntatie-as voor bebouwing te maken? Deze wijk is van oudsher de achtergrens van de huispercelen én weidepercelen. Deze sloot, die parallel loopt aan de beide diepen, vormde voor alle percelen de achtergrens. Het zou mooi zijn dit principe te verwerken in de nieuwe woningbouwplannen.

*Wonen*
Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied van Nieuw Buinen. Dit maakt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, met inachtneming van de kernkwaliteiten van provinciaal belang, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond. De redenatie dat er potentie is voor iets meer woningen dan het maximum vastgestelde

35 (oftewel 40) is te volgen. De nabijheid van voorzieningen is voldoende, zoals ook in het plan gesteld wordt. Qua woningtype passen de plannen bij de sociaal-economische structuur van het dorp.
Er ontbreekt nog wel iets aan de onderbouwing voor wat betreft het bereiken van de aantallen. Welke keuzes wordt door uw gemeente gemaakt tussen nu en 2030 elders in Nieuw-Buinen (en in de rest van de gemeente) wanneer dit plan goedgekeurd wordt. Wij vragen u hier in de toelichting nog aandacht aan te besteden.

Inzet instrumenten
Graag gaan we naar aanleiding van dit advies, ambtelijk, met u in gesprek om te kijken naar de kansen die er zijn om met het ontwerp de cultuurhistorische structuur te verbeteren. Daarvoor is inmiddels een afspraak gemaakt. Daarnaast adviseren wij u de toelichting nog te verduidelijken voor wat betreft het aantallen woningen alvorens het plan verder in procedure te brengen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted], telefoon 0592 36 58 97 of [redacted]@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

[redacted]

[redacted]
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

BRANDWEER
Drenthe

Gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

| ons kenmerk | uw kenmerk | datum |
|---|---|---|
| U210090 | | 21 januari 2021 |

| inlichten bij | telefoonnummer | email |
|---|---|---|
| [redacted] | [redacted] | [redacted]@vrd.nl |

onderwerp
**Adviesaanvraag bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel**

Geacht college,

Op 7 januari jl. stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

**Aanleiding**
De gemeente Borger Odoorn is voornemens om de locatie De Wissel te Nieuw Buinen in te richten als een woonbuurt met gevarieerde woonbebouwing. Het plangebied wordt ingesloten door de Prins Bernhardlaan, het Zuiderdiep en de Wilgenlaan. Op deze locatie komt vervolgens ruimte beschikbaar voor circa 40 nieuwe woningen. Het initiatief is in deelfasen opgesplitst. Er is voor gekozen om in het plan De Wissel in fasen woningen te realiseren met als start 10 woningen aan de Zuiderdiep aan de zuidzijde van het plangebied.




start: 10 woningen aan de Zuiderdiep

**Conclusie**
Wij hebben deze ontwikkeling beoordeeld op *externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd* en komen tot de conclusie dat externe veiligheid niet speelt en dat de ontwikkeling voldoet aan de andere aspecten.

**Tot slot**
Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Team Risicobeheersing

**Bijlage**:
- Onderdelen die van toepassing zijn
- Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn

## Bijlage 1 – Onderdelen die van toepassing zijn

**De toetsing**
Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen. In de bijlage vindt u een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn.

| | | |
|---|---|---|
| Externe veiligheid | | |
| 1. | *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied* | Niet aanwezig |
| 2. | *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied* | Niet aanwezig |
| 3. | *Bevt en route gevaarlijke stoffen* | Niet aanwezig |
| 4. | *Buisleidingen* | Niet aanwezig |
| 5. | *Plaatsgebonden risico* | Niet aanwezig |
| 6. | *Groepsrisico* | Niet aanwezig |
| Overig | | |
| 7. | *Hoogspanningslijnen* | Niet aanwezig |
| Inrichting en ontwikkeling | | |
| 8. | *Bluswatervoorziening* | Voldoende |
| 9. | *Bereikbaarheid* | Voldoet |
| 10. | *Opkomsttijd* | Voldoet |
| Verantwoording Groepsrisico | | |
| 11. | *Advies* | Niet van toepassing |

## Bijlage 2 – Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn

Niet van toepassing

[redacted]

**Van:** [redacted]@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_Oost <RO_Oost@gasunie.nl>
**Verzonden:** donderdag 7 januari 2021 13:30
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van dd 7 januari 2021 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**N.V. Nederlandse Gasunie**
Omgevingsloket
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17

gasunie
crossing borders in energy

Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 7 januari 2021 10:41
**Aan:** 'VRD-Brandweeradvies' ; 'post@drenthe.nl' ; 'waterschap@hunzeenaas.nl' ; Alg. Postbus RO_Oost ; 'milieuengezondheid@ggddrenthe.nl' ; 'ao-secretariat@astron.nl'
**Onderwerp:** Vooroverleg bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vraag ik u in het kader van het vooroverleg het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel te beoordelen. De bestanden van het bestemmingsplan zijn via onderstaande link te downloaden:

https://we.tl/t-eXgSKNRW6X

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie De Wissel aan de Prins Bernhardlaan in Nieuw-Buinen tot woningbouwlocatie. Het plan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk.

Uw reactie ontvang ik graag uiterlijk 5 februari 2021. Mocht u naar aanleiding van deze mail of de inhoud van het bestemmingsplan nog vragen hebben dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Afdeling Grondgebiedszaken
**T** [redacted]

**T** 14 0591 **| I** www.borger-odoorn.nl / Twitter @gemeenteBO
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo

*De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.*

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by replying immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.