Memo

Opdrachtgever: [redacted] projectnummer: 030.90.50.00.00

Aan:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borger-Odoorn
Van:	BügelHajema Adviseurs
Onderwerp:	Onderbouwing principeverzoek wijziging bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van de bouw van een woning aan de Marslandenweg te Borger
Datum:	11-01-2019

1. Aanleiding en planvoornemen

[redacted] (hierna: initiatiefnemers) hebben het voornemen om een nieuwe woning te bouwen aan de Marslandenweg te Borger. Precies genomen gaat het om de kavel met de kadastrale aanduiding gemeente Borger, sectie L 4289, deze kavel bevindt zich schuin tegenover de huidige woning van de initiatiefnemers.

De aanleiding voor dit initiatief is dat met het onlangs vastgestelde vernieuwde bestemmingsplan 'Buitengebied' zich voor de initiatiefnemers een unieke kans voordoet om hun droom te verwezenlijken: een levensloopbestendige, energieneutrale woning die past binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan en ook aansluit bij de ter plaatse geplande natuurontwikkeling. De initiatiefnemers hebben een huis voor ogen dat opgaat in de natuurontwikkeling en de beleving van het landschap vergroot. Behalve dat het nieuwe bestemmingsplan een kans biedt, wordt de huidige woning aan de Marslandenweg 4 te Borger op dit moment te groot voor de initiatiefnemers. De huidige woning vraagt veel onderhoud en met een nieuwe woning willen zij dat beperken. Ook speelt de leeftijd van de initiatiefnemers een rol.

2. Planologisch kader

Voor de gronden waar de woning moet komen geldt op dit moment het eerder aangehaalde bestemmingsplan 'Buitengebied' (met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP0030-VG01). Dit bestemmingsplan is zeer recent vastgesteld en betreft een actualisering van het vorige bestemmingsplan Buitengebied. De grond waar de woning moet komen hebben op dit moment de (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- 'Agrarisch';
- 'Waarde – Archeologie 4';
- 'Waarde – Beekdal'
- 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1';
- gebiedsaanduiding 'overige zone – radiotelescoop 2' (alleen achterste deel perceel);
- gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied natuur'.

Behalve deze (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen gelden ook de algemene regels van het bestemmingsplan. Een van die algemene regels betreft de algemene wijzigingsregel artikel 47.2 waarin staat: "het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen in het buitengebied, […]". Wel moet een initiatief dan aan een aantal voorwaarden voldoen, waarover in paragraaf 5.1 meer. Initiatiefnemers maken graag van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik.



Figuur 1. Uitsnede van het (vastgestelde) bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

3. Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het perceel in gebruik als agrarische landbouwgrond en is in eigendom van de initiatiefnemers. Het agrarische perceel bestaat op dit moment uit grasland en wordt gebruikt voor het houden van paarden. Op het perceel is verder geen bebouwing aanwezig en vanuit de Marslandenweg kan men richting het Kanaal Buinen-Schoonoord (voormalig Voorste Diep) kijken. Het perceel beslaat 1,07 hectare.



Figuur 2. Luchtfoto van het perceelj (bron: Google Maps).

4. Nieuwe situatie

De initiatiefnemers willen graag een levensloopbestendig, energieneutrale woning bouwen die aansluit bij de geplande natuurontwikkeling. De woning zal worden ontworpen door architectenbureau HJK; Harry Nanninga. De initiatiefnemers willen op die manier een woning realiseren die iets toevoegt aan de aanwezige omgevingskwaliteit en past bij de identiteit van de oude Drentse esdorpen. Ter illustratie vindt u in de bijlage van de memo een aantal afbeeldingen ter referentie.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de woning (voorgevel) op tien meter afstand van de straat te bouwen. De woning wordt zodanig gesitueerd dat deze past in het bebouwingsbeeld van de Marslandenweg. De woning met bijgebouwen krijgt een totale oppervlakte van ongeveer 300 m^2. Wat betreft materiaalgebruik willen de initiatiefnemers materialen met uitstraling, die passen bij het toekomstige natuurgebied. Verder wordt de woning gebouwd op het peilniveau van de Marslandenweg. Dit voorkomt diep graven en behoudt eventuele archeologische waarden.

Het resterende deel van het agrarische perceel willen de initiatiefnemers omvormen naar natuur. De initiatiefnemers zijn hiervoor in overleg met Prolander en zij hebben zich aangemeld voor de subsidie Kwaliteitsimpuls natuur en landschap van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. De initiatiefnemers willen vooruitlopen op de toekomstige natuurontwikkeling door het creëren van een mooie overgang van de Marslandenweg (onderdeel van de Hondsrug) naar het toekomstige Voorste Diep. de initiatiefnemers stemmen de inrichting van het perceel af op het toekomstige inrichtingsplan voor het natuurgebied.

Tot slot bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel een houtsingel. Deze willen de initiatiefnemers handhaven en onderdeel laten uitmaken van het erf. Door beter onderhoud willen de initiatiefnemers de aard

van de beplanting weer in oorspronkelijk staat herstellen door bijvoorbeeld delen van de bebossing te verwijderen.

5. Onderbouwing van het verzoek

5.1. TOEVOEGEN WONINGEN

Aan de algemene wijzigingsregel van artikel 47.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze worden hieronder (samengevat) aangehaald en vervolgens besproken.

- *Voorwaarde A: het totaal aantal te bouwen woningen gedurende de planperiode niet meer bedraagt dan vijf.*
  Initiatiefnemers hopen dat ze met deze aanvraag behoren tot de eerste vijf aanvragers.

- *Voorwaarde B: de woningen vrijstaand worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel.*
  De woning wordt vrijstaand op het perceel gebouwd. In de omgeving van het perceel is ook geen andere bebouwing aanwezig. De woning krijgt een oppervlakte die enkel voorziet in een woning voor één gezin en eventuele toekomstige woningsplitsing is dan ook niet reëel.

- *Voorwaarde C: het gebruik voor woningen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is. Dit moet blijken uit ingesteld bodem- en akoestisch onderzoek.*
  Op dit moment hebben de initiatiefnemers van het plan al een bodemonderzoek in handen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de bodem ter plaatse zodanig is vervuild dat er schadelijke effecten zijn te vrezen voor de natuur en mens. Dit onderzoek is in 2018 in opdracht van de provincie Drenthe uitgevoerd en zal ter onderbouwing van het wijzigingsplan worden bijgevoegd.
  Voor het milieuaspect geluid geldt dat de initiatiefnemers niet verwachten dat de verkeersintensiteiten zodanig hoog zijn dat deze boven de voorkeurgrenswaarde van 48 dB(A) komen. Industrielawaai, spoorweglawaai en vliegtuiglawaai zijn niet aan de orde. In het kader van het wijzigingsplan zullen initiatiefnemers een akoestisch onderzoek overleggen.

- *Voorwaarde D: is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord.*
  Voor het milieuaspect flora en fauna geldt dat de gronden nu en voorheen altijd in gebruik zijn voor een agrarische functie. De initiatiefnemers verwachten dan ook geen gevoelige flora en fauna ter plaatse. Met het plan van de initiatiefnemers wordt de kwaliteit van flora en fauna ter plaatse juist verbeterd.
  Voor het milieuaspect water geldt dat er geen ingrepen worden verricht die invloed hebben op de waterhuishouding.

- *Voorwaarde E: rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en dierensoorten op grond van de Wet natuurbescherming.*
  Voor dit onderdeel verwijzen de initiatiefnemers hier naar voorwaarde D.

- *Voorwaarde F: er overleg plaatsvindt met het betrokken waterschap.*
  Het perceel ligt in de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdal'. In de regels van deze

dubbelbestemming is aangegeven dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de versterking van het waterbergend vermogen van het beekdal. Aangegeven is dat er niet gebouwd mag worden, maar initiatiefnemers willen graag in overleg met het Waterschap dan wel provincie Drenthe om na te gaan onder welke voorwaarden er wel gebouwd zou kunnen worden.

- *Voorwaarde G: er archeologisch onderzoek wordt verricht als er een archeologische (verwachtings) waarden aanwezig is.*
  Voor het perceel waar de woning is voorzien geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dat houdt in dat er sprake is van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde in verband met stuifzandgebieden en beekdalen. Om die reden moet archeologisch onderzoek worden verricht tenzij de betreffende aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat een oppervlakte heeft van niet meer dan 1.000 m^2. Omdat –zie hoofdstuk 4- het hier gaat om een woning met bijgebouwen van niet meer dan 300 m^2 geldt de archeologische onderzoeksplicht niet. Daarbij zijn de initiatiefnemers niet voornemens om dieper dan 0,30 meter te graven in de bodem. In de gevallen dat niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven, geldt de archeologische onderzoeksplicht ook niet. Desalniettemin zijn de initiatiefnemers van plan om de te verrichten graafwerkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog uit te voeren.

- *Voorwaarde H: er rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische waarden.*
  Het perceel ligt op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Landschappelijk ligt het perceel in het gebied 'Hondsrug'. Voor de initiatiefnemers geldt dat aspecten als cultuurhistorie, landschap en geomorfologie een belangrijke rol spelen. De initiatiefnemers zullen met deze waarden dan ook rekening houden. Ter plaatse van het perceel willen de initiatiefnemers behalve het bouwen van de woning, ook de houtsingel versterken door deze meer in overeenstemming te brengen met de historische singels. Storende beplanting wordt in samenspraak met deskundigen verwijderd. Door de bouw van de woning en de terreininrichting krijgt de nu nog strakke rand van het dorp een rafelig silhouet. Hierdoor wordt het landschap boeiender en sluit de dorpsgrens beter aan bij de historische begrenzing van de Drentse esdorpen en de oorspronkelijke kwaliteit.

- *Voorwaarde I: er een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd.*
  De initiatiefnemers zullen bij het opstellen van het wijzigingsplan ook een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opstellen als onderbouwing bij het op te stellen wijzigingsplan. Daarbij zal het 'Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn' als leidraad fungeren. Het wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting bevatten om het naleven van de betreffende inpassingsplannen te borgen. De initiatiefnemers zullen de benodigde documenten opstellen met een adviesbureau.

- *Voorwaarde J: de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.*

Het raadplegen van de risicokaart.nl leert dat er in de omgeving van het perceel waar de woning is voorzien geen buisleidingen en de eventueel daarbij horende risicocontouren aanwezig zijn.

- Het achterste deel van het perceel ligt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - radiotelescoop 2'. In de regels is aangegeven dat hier niet mag worden gebouwd. Op dit deel van het perceel zal niet worden gebouwd zodat de werking van LOFAR niet zal worden beperkt.

- *Voorwaarde K: is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven.*
  Het bouwen van een nieuwe woning ter plaatse van het perceel heeft geen negatieve invloed voor aangrenzende (agrarische) bedrijven. Er worden dan ook geen (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden –zover deze planologisch voorzienbaar zijn- beperkt. Alle in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijven bevinden zich op meer dan voldoende afstand en worden om die reden niet beperkt in hun ontwikkelingsruimte.

- *Voorwaarde L: is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
  De aangrenzende gronden betreffen ofwel agrarische percelen ofwel woonpercelen. Voor een aantal van de woningen aan de straat De Hilde geldt dat deze als gevolg van bebouwing die aanwezig is op de percelen, schuttingen, tuinbegroeiing en de wisselende begroeiing op het tussengelegen agrarische perceel er in de huidige situatie al beperkt zicht is op het te bebouwen perceel. Uiteraard verandert de aard van het uitzicht wel, waar nu in de verte zicht is op de houtsingel, zal dat straks de woning met afschermend groen zijn. Tot slot geldt ook dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt beperkt.
  Voor de woning aan de Hunebedstraat 24 –die op honderd meter afstand ligt- verandert het uitzicht ook beperkt. Het zicht op het bouwperceel wordt echter beperkt door een schuur op het eigen perceel en de bomenrij aan de Marslandenweg.
  Tot slot verandert het uitzicht van de woning aan de Marslandenweg 4 vanuit een bepaalde hoek. Het zicht is echter al beperkt door de bomenrij langs de Marslandenweg.
  In zijn totaliteit genomen wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden.

- *Voorwaarde M: de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien de locatie is gelegen aan een toegangsweg van een esdorp.*
  Borger is een esdorp, dat blijkt ook uit de Structuurvisie Borger-Odoorn en de Omgevingsvisie Drenthe 2018. De Marslandenweg is al heel lang een toegangsweg van Borger. De woning wordt aan deze weg gebouwd en dus wordt aan voorwaarde M voldaan.

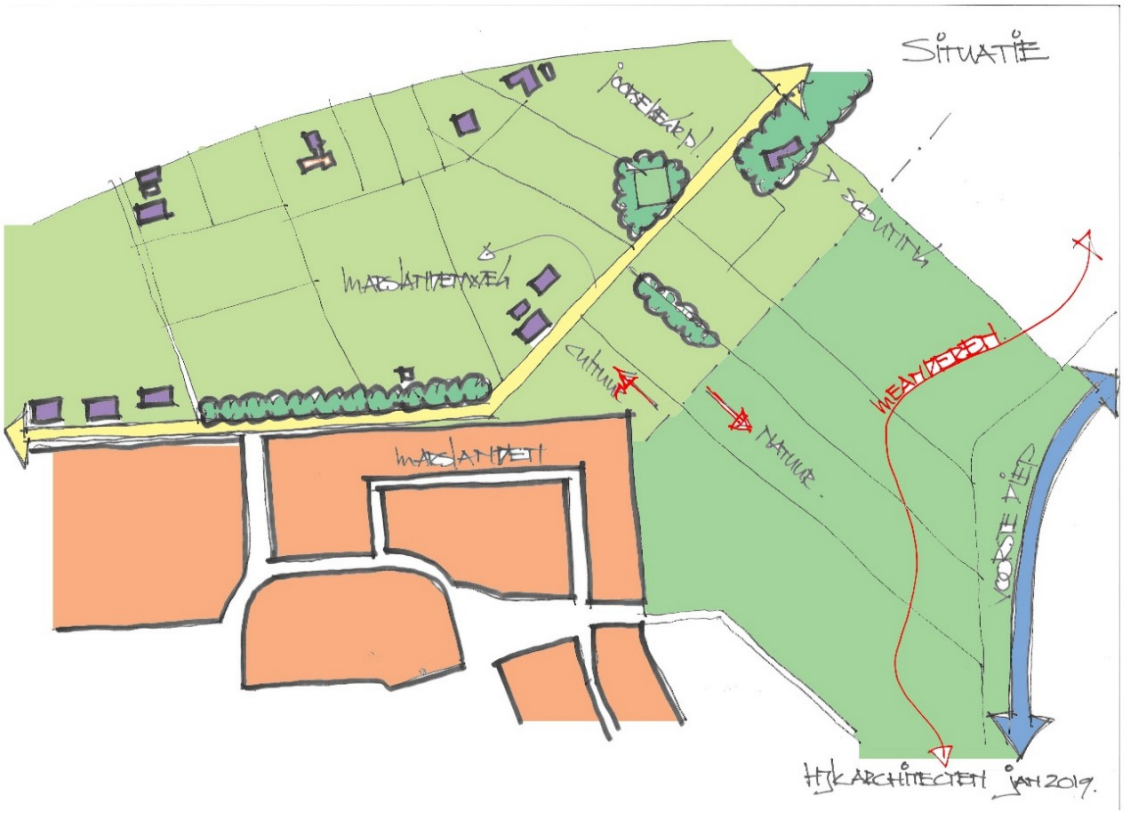
- *Voorwaarde N: de woningen in verband met de geluidsnormen uitsluitend mogen worden gebouwd langs wegen waar de maximum snelheid van 50 km/uur geldt.*
  De grens van de bebouwde kom ligt na de toekomstige inrit van het voorziene bouwperceel, ter hoogte van het midden van het bouwperceel.

6. Samenvatting verzoek

Initiatiefnemers willen op een agrarische perceel een nieuwe energieneutrale woning bouwen. De bestaande woning aan de overzijde van de weg (Marslandenweg 4 te Borger) voldoet niet meer aan de wooneisen van de initiatiefnemer en is onvoldoende levensloopbestendig. De nieuw te bouwen woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, krijgt een oppervlakte van ongeveer 300 m^2.

Om dit voornemen te realiseren willen de initiatiefnemers gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 47.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP0030-VG01) dat ter plaatse geldt. De hierboven gegeven onderbouwing geeft aan dat het initiatief aan alle voorwaarden kan voldoen.

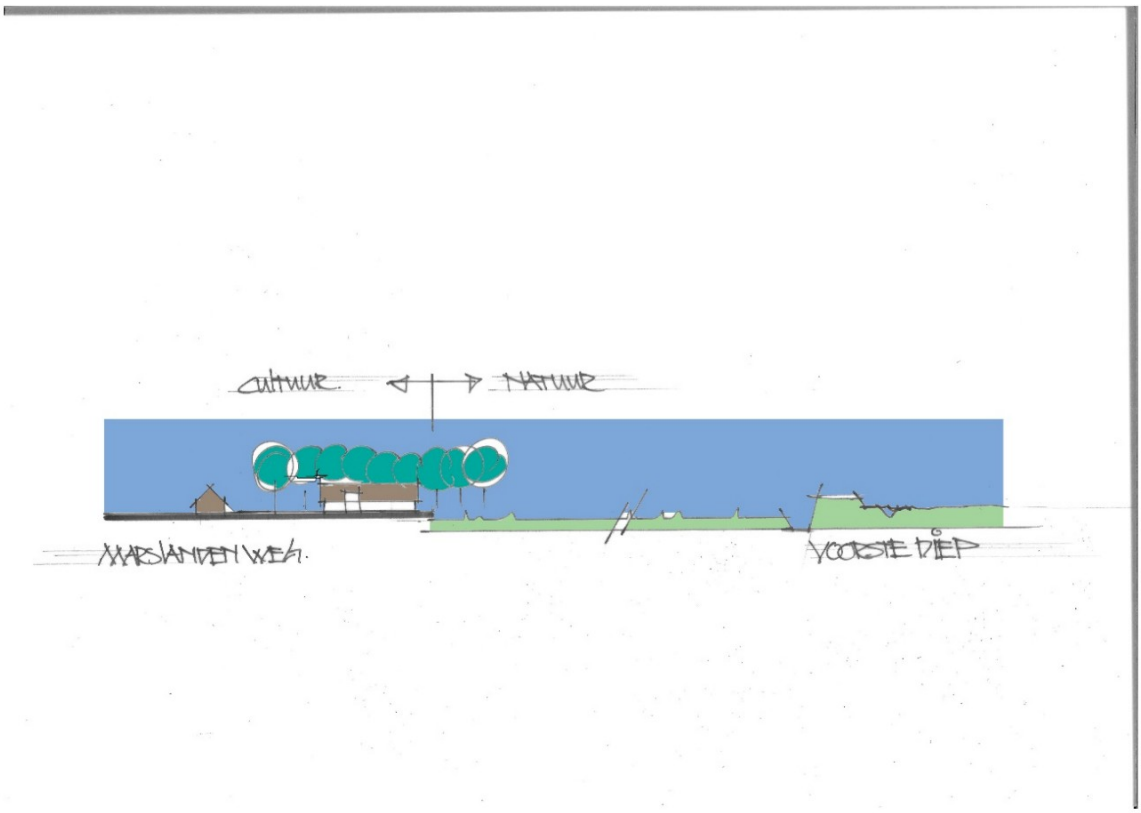
Bijlage 1. situatie nieuw te bouw woning



Bijlage 2 Uitgangspunten nieuw te bouwen woning



Bijlage 3. Doorsnede nieuw te bouwen woning



Bijlage 4. Referentiebeelden nieuw te bouwen woning

