

Ruimtelijke onderbouwing

**Bouw bedrijfswoning Zuidelijke
Tweederdeweg 20 te Nieuw-Buinen**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 10.706

April 2024

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing 3
1.2	Huidige planologische regelingen 5
1.2.1	<i>Bestemmingsplan Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen</i> 5
1.2.2	<i>Inpassingsplan Windpark De Drentse Monden – Oostermoer</i> 7
1.3	Leeswijzer 9
2	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING 10
2.1	Het plangebied 10
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving 11
2.3	Gewenst bouwplan bouw bedrijfswoning 12
2.4	Landschappelijke inpassing 15
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 18
3.1	Rijksbeleid 18
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i> 18
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 19
3.2	Provinciaal beleid 19
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe</i> 19
3.2.2	<i>Provinciale kernkwaliteiten</i> 20
3.2.3	<i>Provinciale Omgevingsverordening Drenthe</i> 24
3.3	Gemeentelijk beleid 24
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 25
4.1	Archeologie 25
4.2	Cultuurhistorie 25
4.3	Ecologie 26
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 26
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 28
4.4	Externe veiligheid 29
4.5	Milieu 31
4.5.1	<i>Vormvrije M.E.R.-beoordeling</i> 31
4.5.2	<i>Bedrijven en milieuzonering</i> 31
4.5.3	<i>Bodem</i> 33
4.5.4	<i>Geluid</i> 34
4.5.5	<i>Luchtkwaliteit</i> 35
4.6	Verkeer en vervoer en parkeren 36
4.7	Waterparagraaf 36
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 41
5.1	Algemeen 41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
5.3	Economische uitvoerbaarheid 42

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Het project voorziet in de bouw van een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw-Buinen. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de woning het toegestane aantal m³ overschrijdt, zie daartoe ook paragraaf 1.2.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw-Buinen zichtbaar gemaakt, gevolgd door een weergave van de bestaande bebouwing met 'Streetview'. In hoofdstuk 2 zal nader op het bouwplan worden ingegaan.

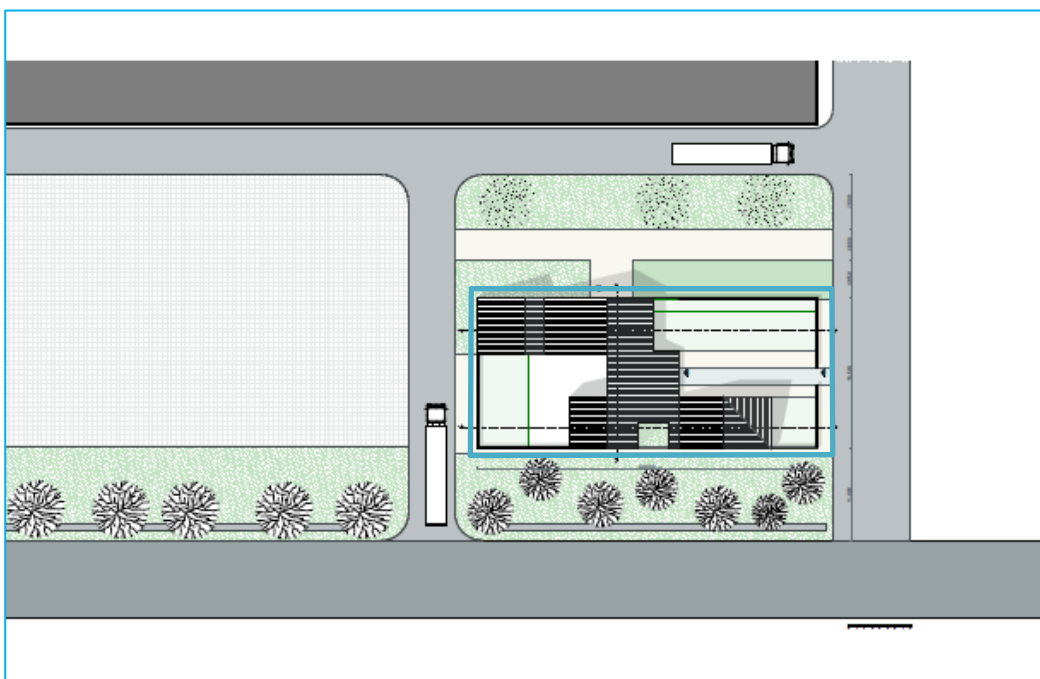


Figuur 1.1 : het perceel Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw Buinen. In het blauwe kader de locatie voor de bedrijfswoning.



Figuur 1.2 : op de voorgrond het reeds verharde deel als locatie voor de bedrijfswoning.

Het is de bedoeling dat voor deze bestaande bebouwing een bedrijfswoning wordt gebouwd. Op de hiernavolgende situatietekening is zichtbaar gemaakt waar deze moet worden gebouwd. Op de foto hiervoor is dat het grasland direct gelegen 'links achter het hek'.



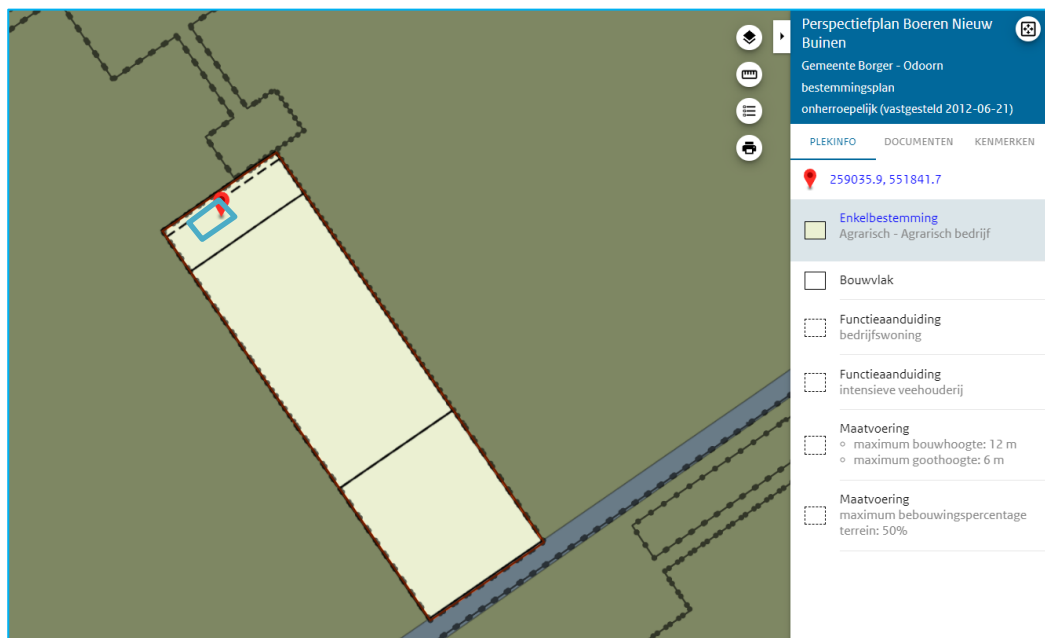
Figuur 1.3 : in het blauwe kader de locatie voor de bedrijfswoning.

1.2 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen', vastgesteld op 21 juni 2012 en ook in het inpassingsplan 'Windpark De Drentse Monden – Oostermoer' zoals vastgesteld op 22 september 2016. Hierna zullen de twee genoemde plannen worden behandeld.

1.2.1 Bestemmingsplan Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen

Voor het plangebied geldt op basis van dit bestemmingsplan een enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak, een functieaanduiding 'bedrijfswoning' en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens gelden aanduidingen voor de bouw- en goothoogte en voor het bebouwingspercentage.



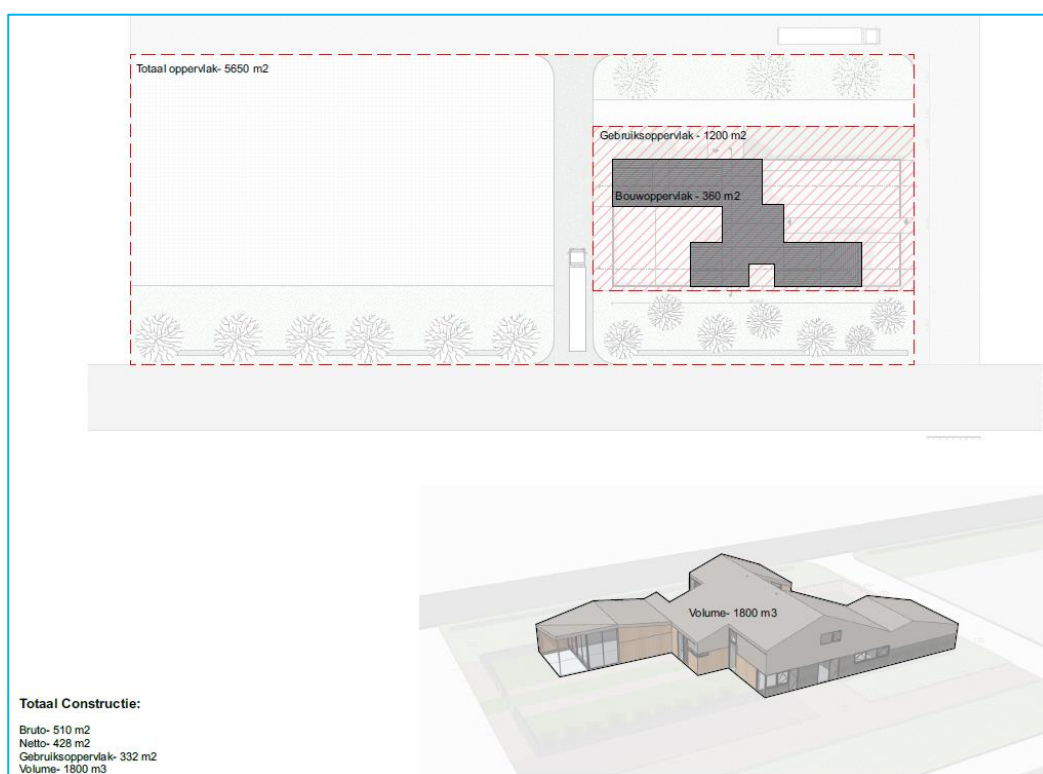
Figuur 1.4 het perceel Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw Buinen. In het blauwe kader de locatie voor de bedrijfswoning.

Voor de bedrijfswoning is in de bestemmingsregels aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op onderstaande weergave is zichtbaar gemaakt waar deze aanduiding zich bevindt en binnen het blauwe kader de beoogde locatie voor de bedrijfswoning.



Figuur 1.5 het perceel Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw Buinen. In het rode vlak het gebied met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Binnen deze zone is ook de beoogde bedrijfswoning voorzien. Op de hiernavolgende weergave is het beoogde bouwplan zichtbaar gemaakt.



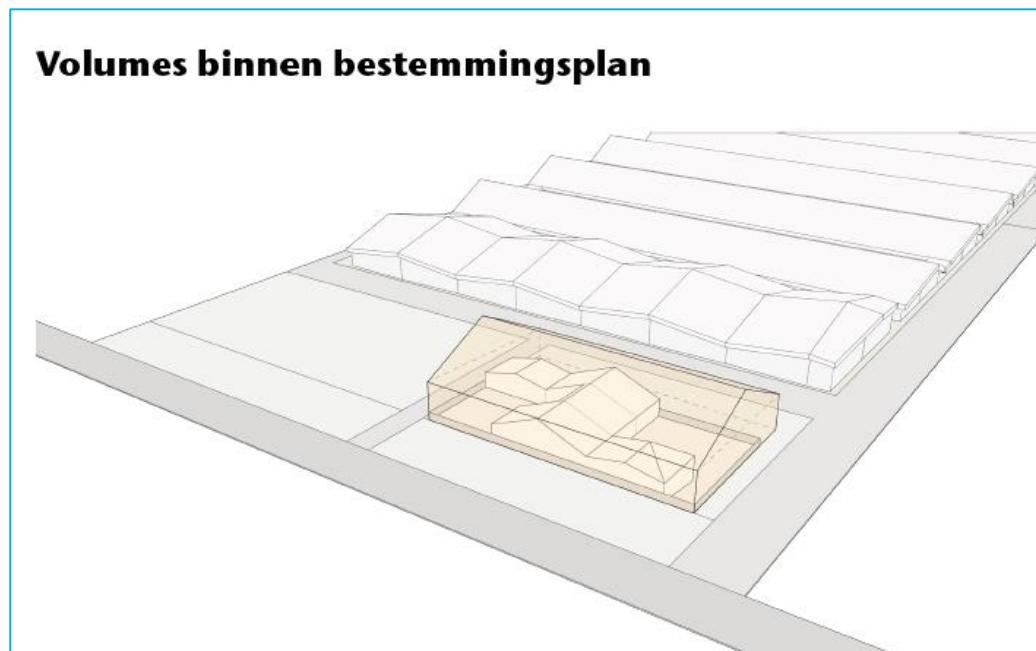
Figuur 1.6 3-d weergave van de te bouwen bedrijfswoning.

Voor de bedrijfswoning gelden verder nog de hierna weergegeven bouwregels:

- De inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- De goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;

- d. Ingeval zowel een goot- als bouwhoogte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt toegepast, mogen de hoogtematen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen; bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte, bedraagt de hoogtemaat niet meer dan 3 m;
- e. De aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

De bedrijfswoning zal een inhoud gaan verkrijgen van 1800 m³ en is daarmee qua inhoud groter dan is toegestaan op grond van de bouwregels. Voor het overige, dus behoudens de inhoud, blijft de bedrijfswoning passend binnen de bouwregels die het bestemmingsplan biedt. Op de hierna weergegeven tekening is dat zichtbaar gemaakt. De woning blijft binnen de toegestane virtuele 3d 'bouwschil'. In hoofdstuk 2 zijn de concrete bouwtekeningen weergegeven van de te bouwen bedrijfswoning.



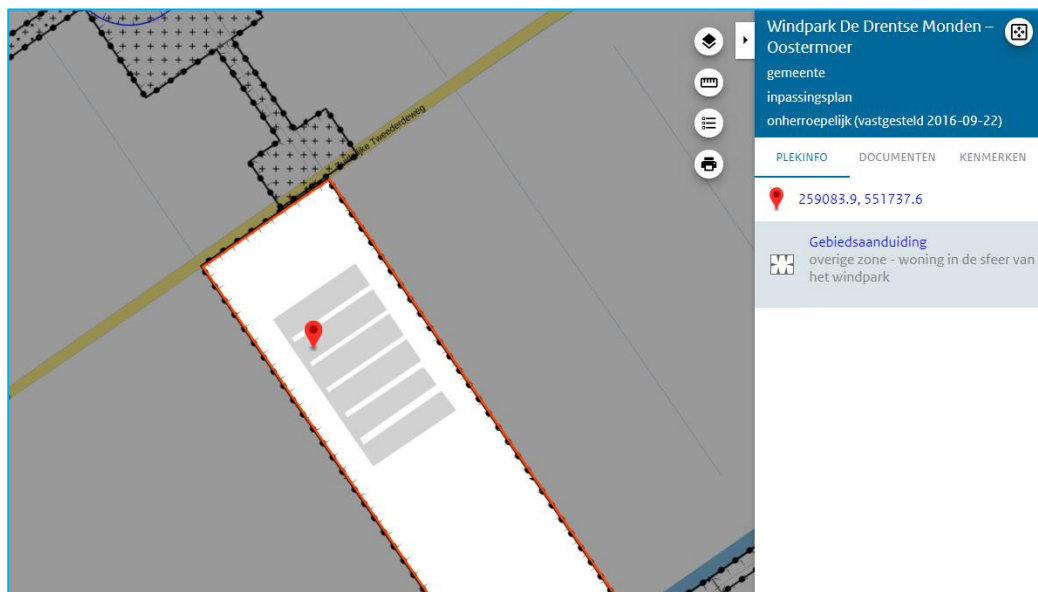
Figuur 1.7 3-d weergave van de te bouwen bedrijfswoning binnen de virtuele bouwschil van de bedrijfswoning

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen bouwplan in strijd is met artikel 4.2.3 onder a. van het geldend bestemmingsplan, te weten het aantal m³. Toegestaan is 750 m³ en voorzien is 1800 m³.

1.2.2

Inpassingsplan Windpark De Drentse Monden – Oostermoer

In dit inpassingsplan is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – woning in de sfeer van het windpark'.



Figuur 1.8 weergave verbeelding inpassingsplan Windpark de Drentse Monden - Oostermoer

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - woning in de sfeer van het windpark' wordt de woning tevens aangemerkt als een woning in de sfeer van het windturbinepark en daarmee beschouwd als een beheerderswoning bij het windpark.

Hierover kan nog worden aangegeven dat het terrein de afgelopen jaren gediend heeft als opslag en werkketen t.b.v. de realisatie van de windmolens. Derhalve heeft er op het bouwvlak bebouwing gestaan noodzakelijk voor deze aanleg windmolens, het ging daarbij vooral om tijdelijke units. Op onderstaande foto's is dat nog zichtbaar gemaakt. Nu de windmolens er staan is dat uiteraard niet meer nodig.



De realisatie van een bedrijfswoning binnen deze zone die mede wordt beschouwd als beheerderswoning voor het windpark past daarmee binnen dit inpassingsplan.

Conclusie strijd met bestemmingsplan en niet met inpassingsplan

Het bouwplan is daarmee alleen in strijd met het eerstgenoemde bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. Wabo. Bij besluitvorming zal gemotiveerd moeten worden dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

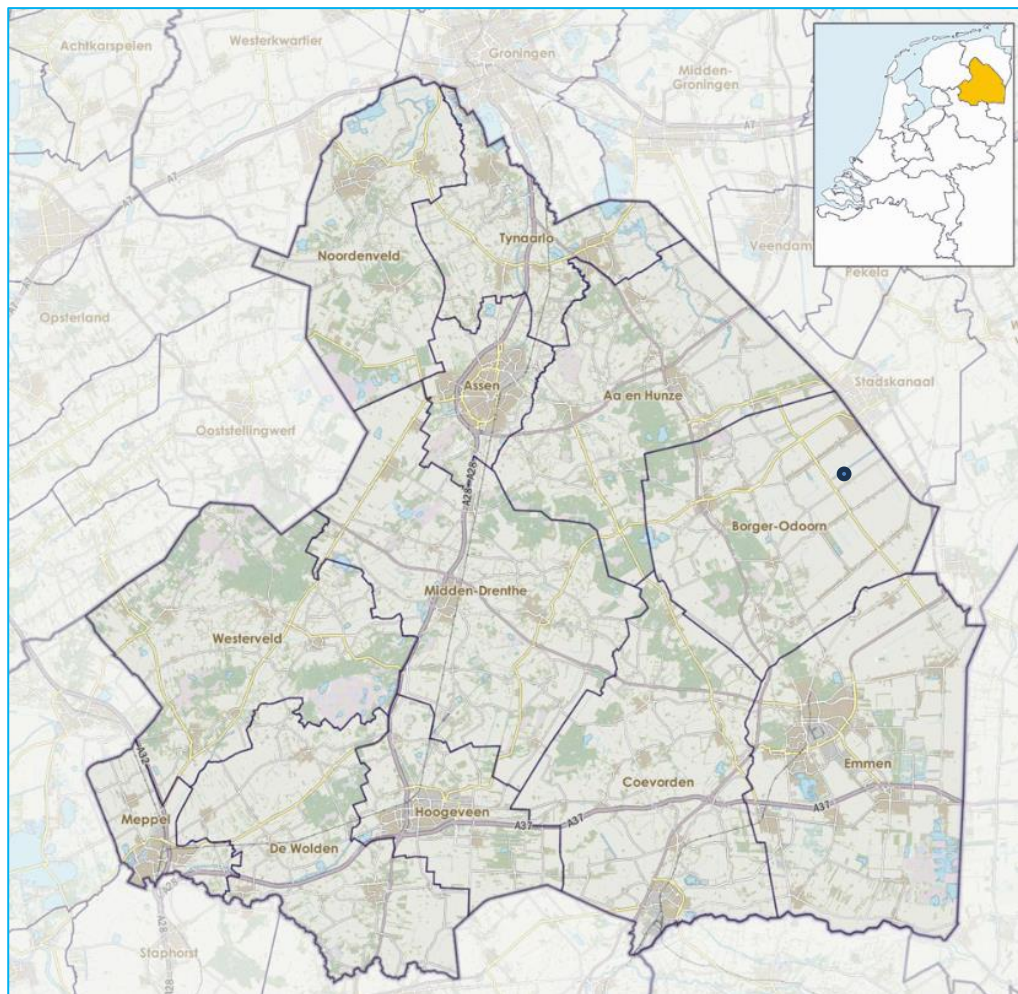
1.3**Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan beschreven. In hoofdstuk 3 komen relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en die daarbij zijn uitgewerkt van nationaal, via provinciaal naar gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat vervolgens nog de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) centraal.

2 Locatie en projectbeschrijving

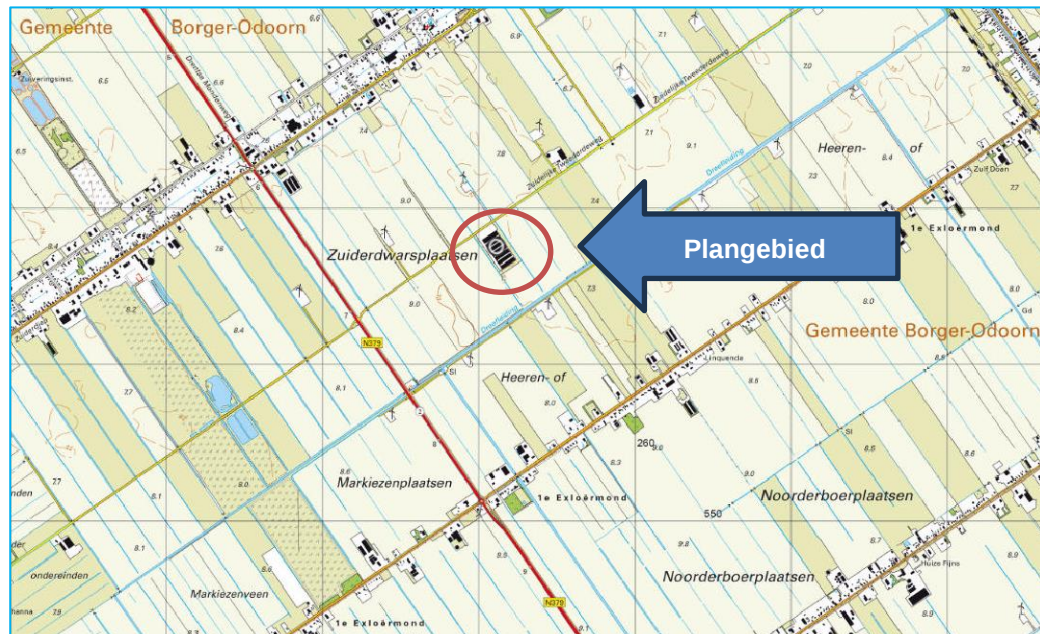
2.1 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw-Buinen. Het plangebied bevindt zich niet in de kern zelf maar in het buitengebied. Het aldaar gevestigde agrarisch bedrijf maakt samen met 2 andere agrarisch bedrijven onderdeel uit van het Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen. Op onderstaande kaart is het plangebied zichtbaar gemaakt ten opzichte van de provincie Drenthe en de ligging binnen de gemeente Borger-Odoorn.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Borger-Odoorn en de indicatieve ligging van het plangebied (blauwe aanduiding) in één oogopslag.

Hierna is een topografische kaart opgenomen die de ligging laat zien ten opzichte van de kernen Nieuw-Buinen en 1^e Exloërmond.



Figuur 2.2: De ligging van het plangebied in zijn omgeving

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Historie van het landschap

De locatie van het bedrijf aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 te Nieuw-Buinen ligt in het buitengebied van Nieuw-Buinen. Dit gebied is vanaf het begin van de zeventiende eeuw door commerciële organisaties grootschalig ontgonnen. Deze ontginningen zijn uitgevoerd om aan de brandstofbehoefte te kunnen voorzien. In tegenstelling tot de eerdere, niet-systematisch en kleinschalige ontginningen vanaf de randen van het zandgebied ontstaat bij grootschalige ontginningen een strak georganiseerd landschap. Hierbij zijn indertijd vanuit gekanaliseerde riviertjes wijken gegraven voor ontwatering en transport. De gewonnen turf werd via hetzelfde water weer afgevoerd.

Na de ontginning hebben boeren zich gevestigd langs de kanalen. Oorspronkelijk is de bebouwing in de linten op ruime afstand en volgens een constant ritme gebouwd. In de loop der tijd zijn de linten steeds verder verdicht.

Het landschap van de veenkoloniale gebieden is zeer open, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen. De kavels bevinden zich aan rechte wegen en hebben een gunstige, rechthoekige verkaveling. Deze robuuste structuren zijn goed herkenbaar. Het landschap is zeer open, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen.

Het veenkoloniale landschap is over het algemeen ook zeer vlak. De vroegere hoogteverschillen in de dekzandondergrond zijn door het agrarische gebruik sterk genivelleerd.

Grondgebruik en bebouwing

Het buitengebied rondom Nieuw-Buinen bestaat uit grootschalige tot zeer grootschalige ruimten. De uitgestrekte kavels zijn veelal in gebruik als landbouw/akkerland, mede door de gunstige verkaveling en goede waterhuishouding.

Het plangebied en omgeving bestaat uit open veengebied. Langs de Tweederdeweg Zuid zijn, naast het bedrijf aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20, nog 2 andere agrarische bedrijven gevestigd. Ook bevinden zich in de nabijheid van het bedrijf windmolens van het Windmolenpark De Drentse Monden – Oostermoer. Onderstaande foto geeft een goed beeld van het op en top agrarische karakter van het gebied, als ook zijn de windmolens zichtbaar die aan beide zijden van de Zuidelijke Tweederdeweg aanwezig zijn. Aan de rechterkant van de foto is het bestaande bedrijf aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 zichtbaar.



Figuur 2.3: Zicht langs de Tweederdeweg Zuid met aan rechterkant het bestaande bedrijf

2.3

Gewenst bouwplan bouw bedrijfswoning

Het bestaande agrarisch bedrijf aan de Zuidelijke Tweederdeweg 20 wenst een bedrijfswoning te gaan bouwen bij het bedrijf. Het bestaande bedrijf is op dit moment georganiseerd in 7 grote industriële gebouwdelen met een sterke oriëntatie parallel aan de Tweederde Weg (Zuid). Zij dragen met hun schuine daken naast elkaar bij aan het beeld van de plaatselijke landelijke context (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 2.4: Weergave uiterlijke verschijningsvorm van het bestaande bedrijf

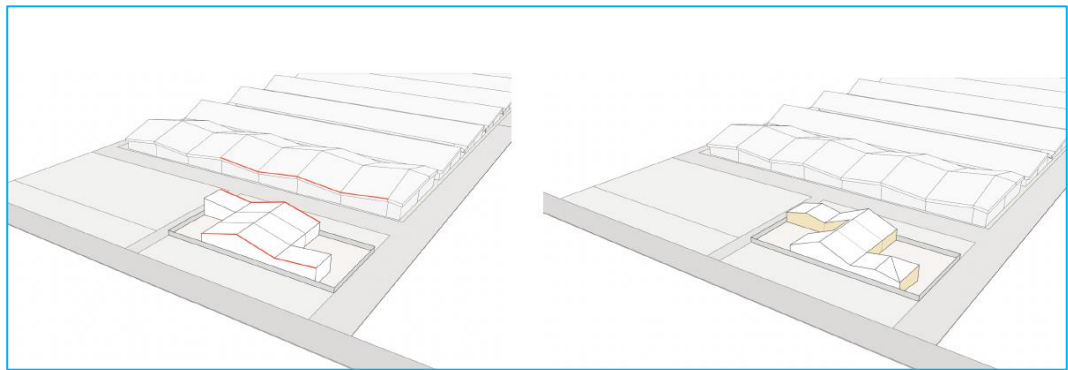
De woning komt aan de voorzijde van het perceel en staat in directe visuele verbinding met de as van de Tweederde Weg (Zuid), maar ook met het eerste gebouwdeel van het bedrijf. Het eerste gebouwdeel is groter, breder en hoger dan de andere gebouwdelen. Het is 10,7 meter hoog en 30 meter breed. Het is belangrijker en heeft daarom meer architectonisch karakter dankzij de schuine daken in verschillende richtingen. De

andere gebouwdelen ernaast meten samen 110 meter bij 25 meter en zijn maximaal 7,5 meter hoog en hebben allemaal een schuin dak evenwijdig aan de hoofdweg.

De afmetingen van de bestaande gebouwdelen en hun taal, samen met het respect voor hun hoogtes en uitlijningen, hebben het ontwerp van de woning aan de voorkant beïnvloed.

Het doel van het nieuwe ontwerp is de indruk te wekken van een breed, horizontaal gebouw, met de sterke richting van de Zuidelijke Tweederdeweg en van het aangrenzende bedrijf. Het typische concept van de woning om deze horizontale uitleidingen uit te strekken voegt zich in het aanwezige uitgestrekte landschap, daar is immers ook sprake van sterke horizontale lijnen.

De daken van de woning reageren direct op het bestaande gebouw ernaast. Ze hebben dezelfde richtingen en zijn daarop afgestemd. De daken hebben verschillende hoogtes. Alleen in het middendeel bereiken ze de maximale hoogte van 7 meter. De lage perimetrische muren dragen bij aan de omlijsting van de tuin en geven de indruk van een groter gebouw (zie onderstaande weergave).

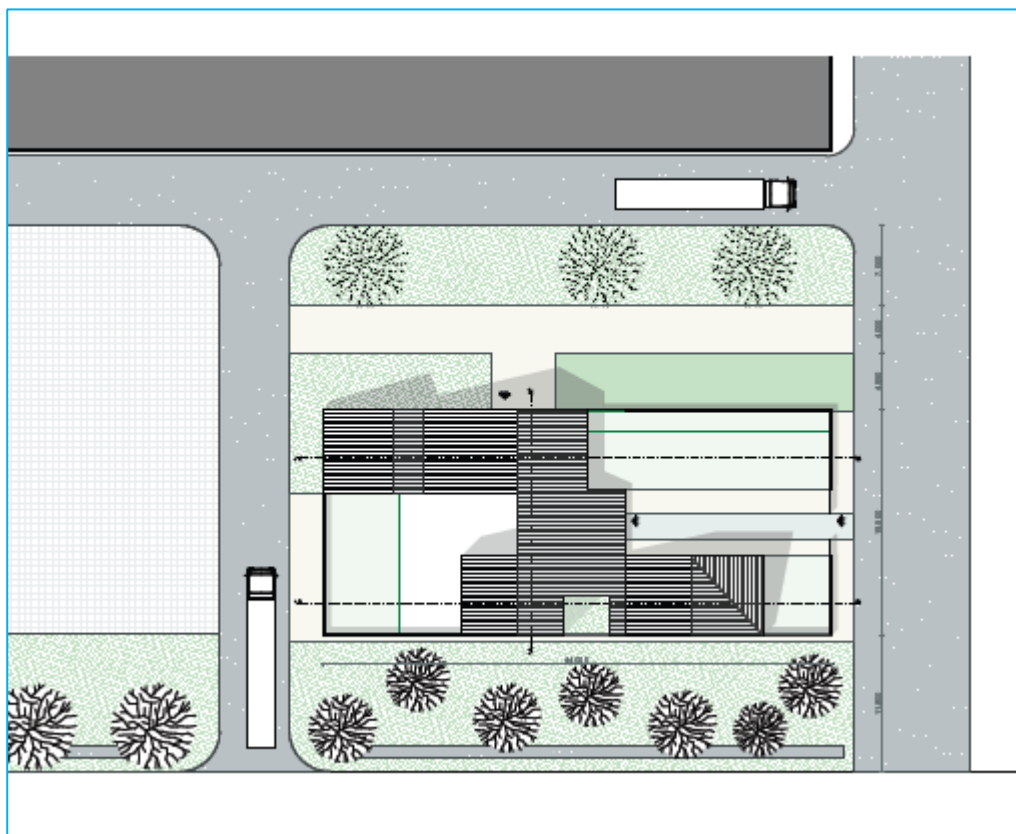


Figuur 2.5: Weergave perimetrische muren

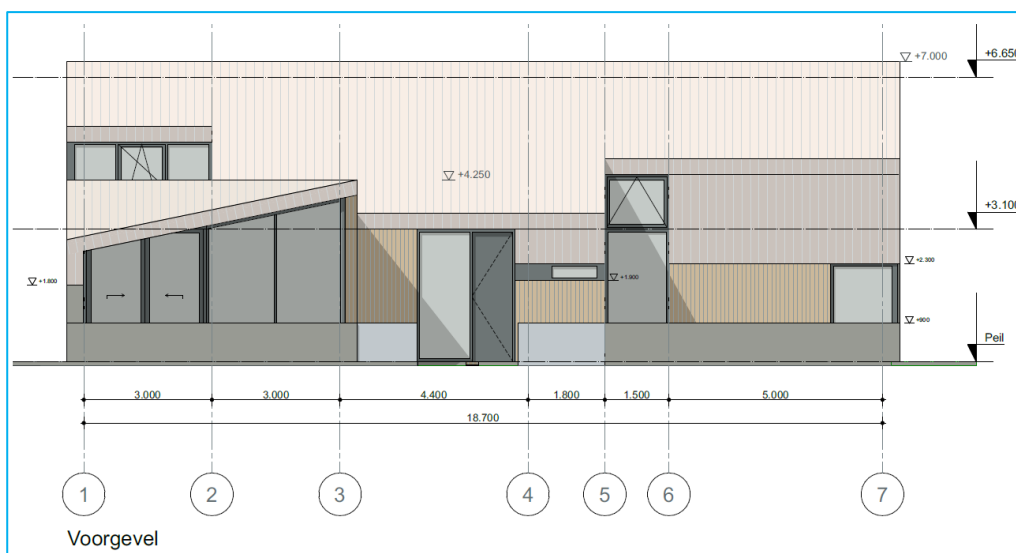
Hierdoor bedraagt het volume van het gebouw 1800 m³. Dit volume ontstaat mede door dubbele hoogtes in de belangrijkste woon- en distributiefuncties en door schuine daken in elk deel van het huis. Het voorgestelde ontwerp voor de bouw van deze bedrijfswoning past daarmee ideaal in het gebied en de context van het landschap en reeds aanwezige bebouwing.

Ook heeft de gemeentelijke welstandscommissie zich positief uitgelaten over deze vorm van de bedrijfswoning.

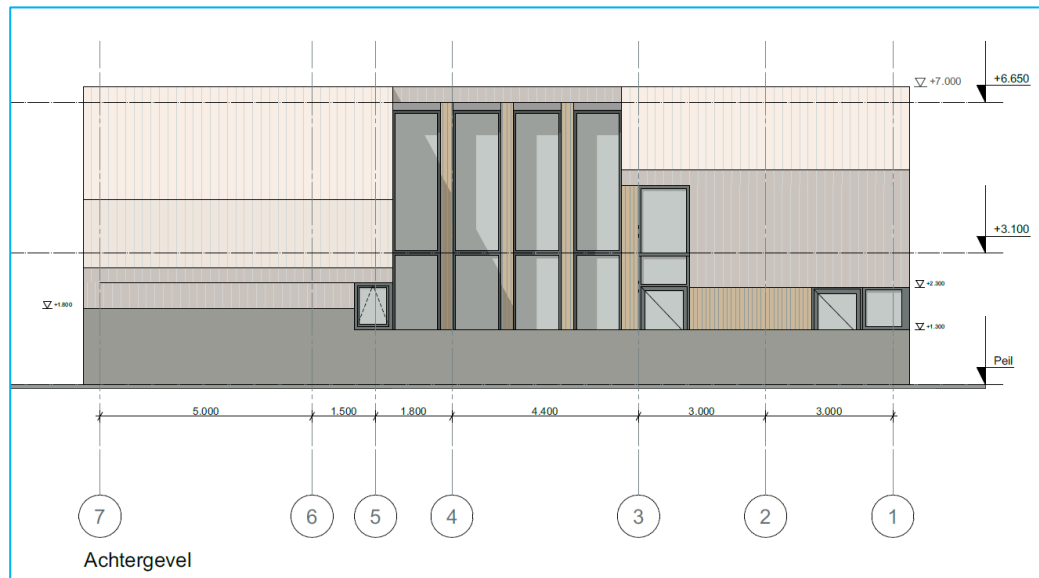
Hierna volgen nog de bouw- en geveltekeningen van de te bouwen bedrijfswoning. Omwille van de leesbaarheid van deze tekeningen wordt verwezen naar de bij de aanvraag ingediende bouwtekeningen.



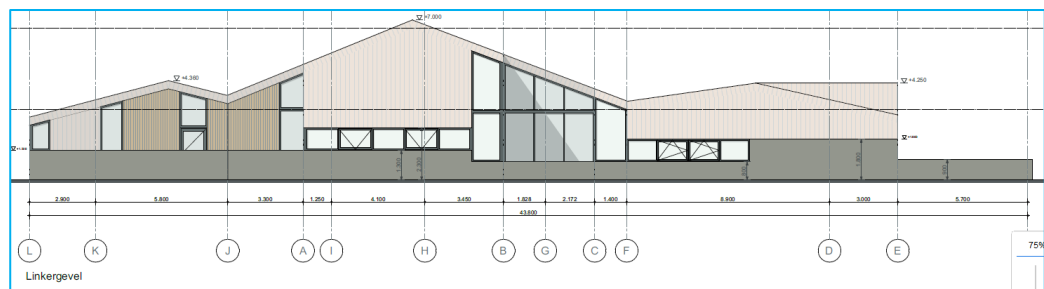
Figuur 2.6: Weergave ligging bedrijfswoning



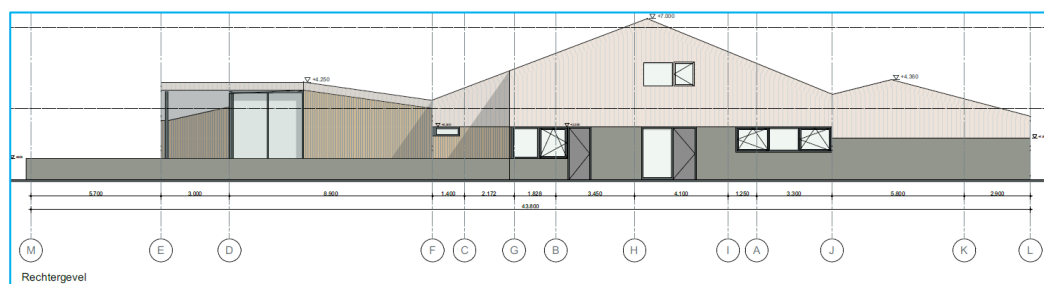
Figuur 2.7: Weergave voorgevel



Figuur 2.8: Weergave achtergevel



Figuur 2.9: Weergave linkerzijgevel

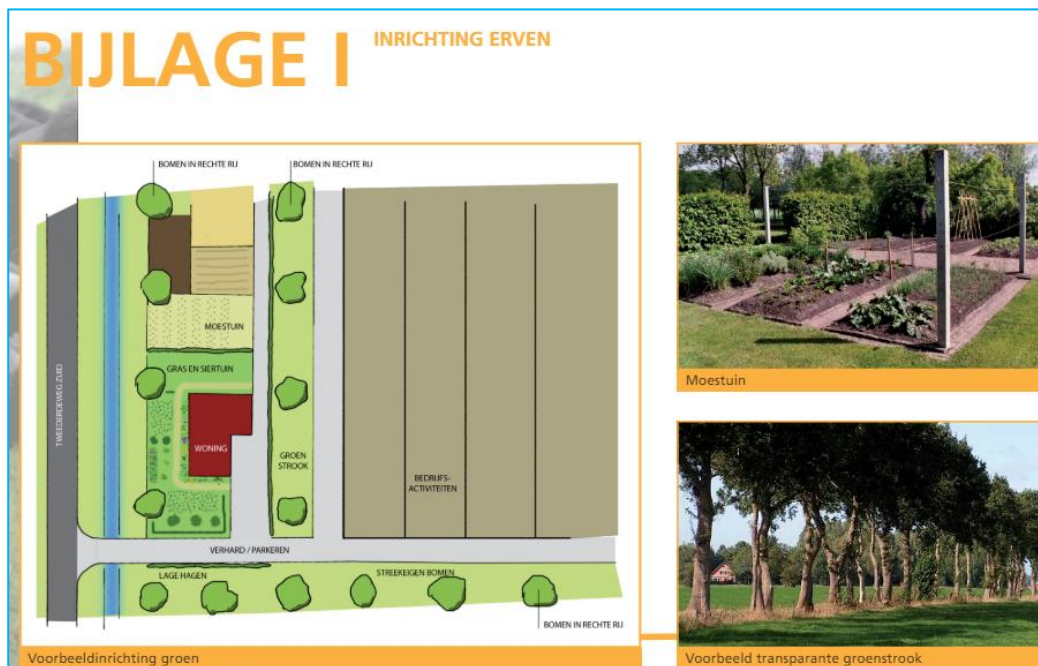


Figuur 2.10: Weergave rechterzijgevel

2.4

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het opgestelde bestemmingsplan voor deze locatie is in 2012 een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Voor wat betreft de inpassing van de bedrijfswoning wordt naar dat BKP verwezen, immers qua bestemmingsplan is die nog steeds van kracht. De inzet is om zowel de woon- als de bedrijfsbebouwing niet te verstoppen achter groen, maar de kwaliteit van de architectuur te laten spreken. Op de volgende bladzijde zijn nog de van belang zijnde onderdelen uit het BKP voor de inpassing en inrichting van de erven opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.



BIJLAGE INRICHTING ERVEN

In deze bijlage willen we een aantal zaken benadrukken die betrekking hebben op het groen op eigen kavel. Een passende groene inrichting kan zorgen voor ordening (hagen, bomenrijen), transparantie (een doorzichtig scherm van bomen), bescherming en voor een prettige inrichting (sfeer) die aansluit bij de menselijke maat.

De beplanting is zeer belangrijk voor de uitstraling van het geheel. Wij willen op goede wijze beplanting toepassen positief stimuleren. Dit betekent dat hier geen verplichting aan wordt gesteld.

Groen

Op de tekeningen van op pagina 8, 10 en 18 zijn bomenrijen aangegeven die structuur geven aan de opzet voor dit gebied. Met name de bomenrijen op de kavelgrens, en de bomenrijen tussen de multifunctionele zone (met wonen en tuinen) en de zone met bedrijfsgebouwen kunnen deze nieuwe opzet karakter verlenen. De bomenrijen dwars op de Tweederdeweg Zuid kunnen het aanzicht vanaf de openbare weg op de bedrijfsbebouwing verzachten.

Op de erven van boerderijen is van oudsher sprake van een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing en het aangrenzende landschapstype. Erven zijn van oorsprong ingedeeld in het voorerf en achtererf. De indeling in dit plan sluit hier op aan.

De tuin aan voorzijde dient als intermediair tussen de kavels met woning en bedrijf en het meer open agrarische landschap. Het voorerf wordt van oudsher gebruikt voor (sier-)moestuinen en bloementuinen. Vaak plant men tuinen aan met rodebouders, fruitbomen en hagen.

Een groenstrook geeft de overgang aan tussen voor- en achtererf. Deze strook kan bestaan uit een bomenrij, aangevuld met hagen, onderbegroeiing et cetera.

In de onbebouwde strook aan de zijkanten van de kavel gaat de voorkeur uit naar een transparante invulling met streekeigen bomen. Het is geen doel om de grootschalige bebouwing te camoufleren.

Verlichting en andere elementen op het erf.

Voor elementen als reclame en verlichting is het aan te bevelen om aan te sluiten bij de neo-veenkoloniale stijl zoals deze bij de bedrijfsbebouwing is toegepast. Dit wil zeggen een moderne uitstraling van bestaande traditionele types.

Voor reclameuitingen wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente.

Het is van belang de buitenverlichting zorgvuldig te plaatsen. Het is aan te bevelen om aansluiting te vinden bij de opzet van het bedrijf en de inrichting van de kavel, het aantal lichtpunten te beperken en rekening te houden met de richting van de verlichting door een zorgvuldige keuze van de armaturen.

Op de hierna volgende foto's is zichtbaar gemaakt dat langs de randen van het plangebied inheemse bomen zijn ingeplant, waarbij langs de oostelijke grens meer sprake is van een bomenrij en langs de westelijke grens meer sprake is van een groene wal. Naarmate de tijd vordert zullen deze bomen en groene wal meer en meer het bedrijf op een gedegen wijze en overeenkomstig het BKP inpassen.



3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De bedrijfswoning wordt al mogelijk gemaakt op grond van het geldende bestemmingsplan en is daarin ook al getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal beleid, etc. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de omvang van de nieuwe woning en over dat schaalniveau laat de NOVI zich niet uit, daarvoor is de NOVI van een te hoog abstractieniveau.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject tot en met 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Per saldo gaat het op deze locatie om de bouw van één bedrijfswoning die ook planologisch gezien reeds is toegestaan. Het gaat hier alleen om een afwijkende inhoud van de woning. Er is zodoende geen sprake van een project waar de ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe*

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;

- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid;
- Nabuurschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend plan hoeft geen beleidsmatige afweging te worden gemaakt over het wonen (in het buitengebied). De bedrijfswoning is planologisch gezien reeds toegestaan. De strijd is gelegen in het aantal m³ aan inhoud en daar gaat het provinciaal beleid niet over.

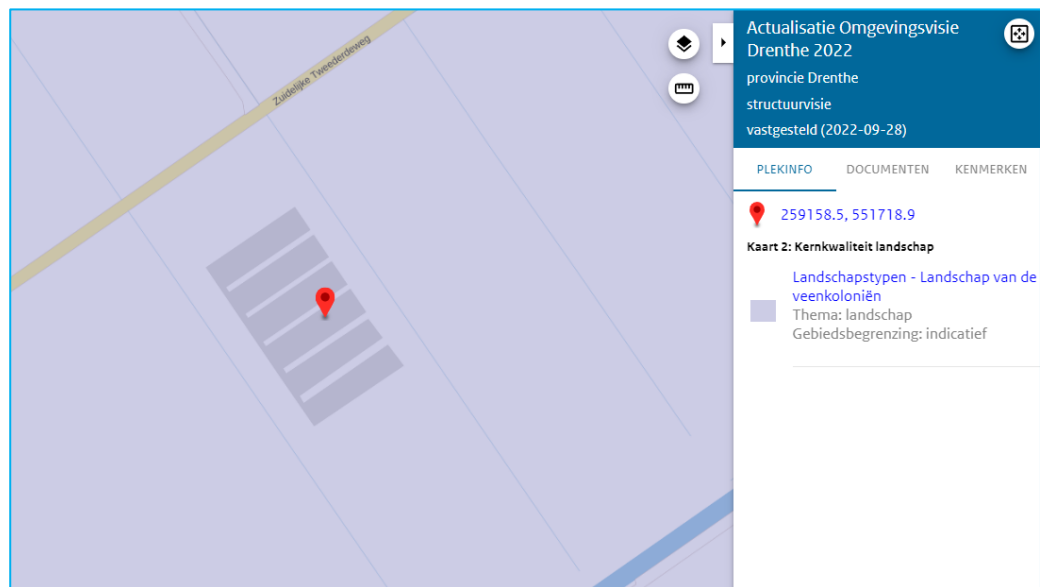
3.2.2

Provinciale kernkwaliteiten

Verder is nog getoetst of er nog sprake is van provinciale kernkwaliteiten die van invloed kunnen zijn op het plan. Vanuit de toets aan de kaarten van de provinciale Omgevingsverordening is duidelijk geworden dat er geen sprake is van de kernkwaliteiten Archeologie, Natuur en Rust, maar wel van de kernkwaliteiten op het gebied van Cultuurhistorie, Aardkundig erfgoed en Landschap. Hierna worden deze behandeld.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten ‘Landschap van de veenkoloniën’. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.

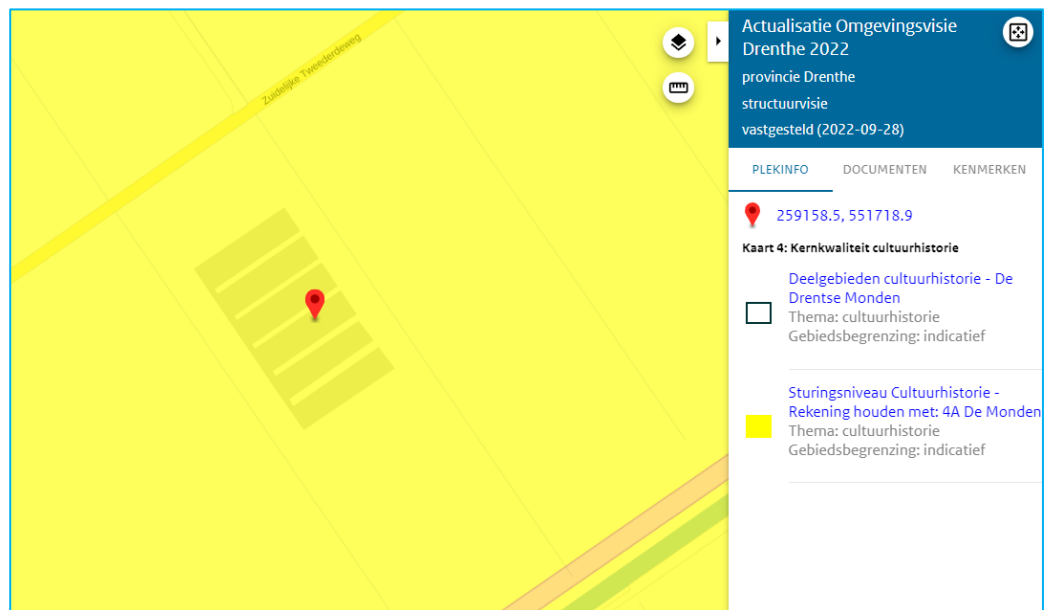


Figuur 3.1: Weergave kernkwaliteit landschap

Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Met de bouw van de beoogde bedrijfswoning wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur en de grootschalige openheid. De inrichting van het perceel bij nr. 20 gaat daarbij ook juist terug op de cultuurhistorische en landschappelijke principes van het veenkoloniale landschap en de positie/vormgeving van de woning sluit daarbij aan. Dit is juist de inzet van de architect geweest.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'rekening houden met 4a : De Monden', hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Figuur 3.2: Weergave kernkwaliteit cultuurhistorie

Voor het gebied van De Monden gelden de volgende ambities.

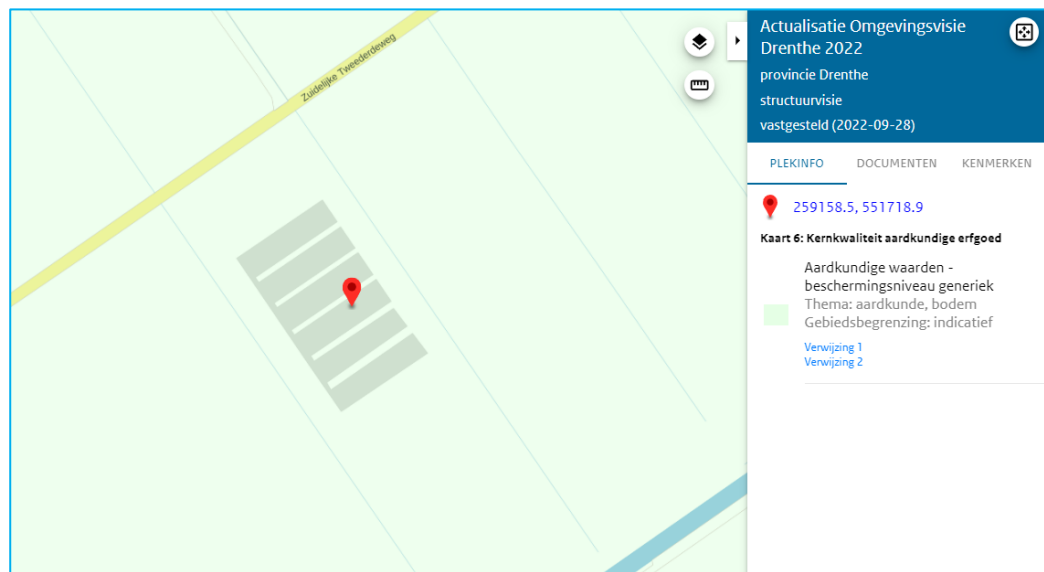
Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen wil de provincie 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;

De wijze waarop hiermee rekening is gehouden is ook reeds verwoord bij de kernkwaliteit Landschap. Daar wordt dan voor deze kernkwaliteit dan ook naar verwezen.

Kernkwaliteit aardkundig erfgoed

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van aardkundig erfgoed, te weten 'generiek beschermingsniveau', hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Figuur 3.3: Weergave kernkwaliteit aardkundig erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Het gevarieerde aardkundige landschap ontstond onder invloed van tektoniek, ijs, water, wind, natuur en tenslotte menselijk handelen. Het is onze informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem draagt bij aan landschappelijke diversiteit en biodiversiteit, een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, het opvangen van de effecten van klimaatverandering en behoud van informatiewaarde over het verleden.

We onderscheiden zes aardkundige hoofdlandschappen, met kenmerkende aardkundige elementen, bestaande uit bijvoorbeeld stuwwallen, dekzandruggen en beekdalen (zie afbeelding Aardkundige hoofdlandschappen). Aardkundige monumenten zijn goede voorbeelden van die elementen. (zie afbeelding Aardkundige hoofdlandschappen). Tezamen vertellen zij het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse ondergrond vanaf de laatste drie ijsstijden tot heden.

Kenmerkende aardkundige elementen, de opbouw van de ondergrond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van keileem en het voorkomen van bijzondere bodems) en actieve geologische processen (bijvoorbeeld meandering en zandverstuiving) beschouwen wij als aardkundig erfgoed.

In deze als generiek beschermingsniveau aangeduide gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. Wij verwachten van

gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

De bouw van de bedrijfswoning vindt plaats in een gebied dat afgelopen eeuw al geheel over de kop is gegaan, eerst door de vervening en later door het intensieve gebruik van de grond ten behoeve van de landbouw. Er zal niet meer aan bodemverstoring plaatsvinden dan strikt noodzakelijk is. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.

3.2.3 *Provinciale Omgevingsverordening Drenthe*

Voor dit plan is vanuit de Omgevingsverordening Drenthe het bepaalde vanuit artikel 2.17 sub 2 onder a van belang. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.17 Woningbouw

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

- a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;

In dit geval is er sprake van de bouw van een bedrijfswoning bij een actief agrarisch bedrijf en daarmee past het binnen genoemd artikel.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

Het verzoek om te komen tot de bouw van een bedrijfswoning is niet in strijd met de intenties van het geldende bestemmingsplan, echter wijkt de inhoudsmaat af van hetgeen in het gelende bestemmingsplan in de bouwregels is opgenomen. Vanuit de initiatiefnemer is onderbouwd waarom voor dit type bedrijfswoning is gekozen en welke achterliggende architectonische motieven daarbij behoren. De bouw van de bedrijfswoning met de afwijkende inhoudsmaat is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een archeologische dubbelbestemming. Er is geen onderzoek naar archeologie meer nodig. Wel blijft ten allen tijden de zorgplicht vanuit de Erfgoedwet 2016 van kracht.

Zorgplicht Erfgoedwet 2016

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is voor het afwijken van de inhoudsmaat van de woning geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Borger-Odoorn en/of bij de provinciaal archeoloog.

Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoning.

4.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

In het plangebied komen geen monumenten voor. Monumenten met de status rijksmonument vallen onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Onderwijs,

Cultuur en Wetenschap (OC&W). Er zijn ook gemeentelijke monumenten in Nederland. Deze groep is omvangrijker en heeft een duidelijk plaatselijke betekenis. De bescherming van deze monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet.

Wel is vanuit het provinciaal beleid sprake van een kernkwaliteit cultuurhistorie die samenhangt met het landschap van de veenkoloniën.

De inrichting van het perceel bij nr. 20 gaat terug op cultuurhistorische en landschappelijke principes van het veenkoloniaal gebied en de positie/vormgeving van de woning sluit daarbij aan. Het is de inzet van de architect geweest om te komen tot een plan die aansluiting vindt bij het karakteristieke veenkoloniale landschap.

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. Vanuit het provinciaal beleid geldt ook dat er vooral gestuurd moet worden 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.

Met de bouw van de beoogde bedrijfswoning wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur en de grootschalige openheid. De inrichting van het perceel bij nr. 20 gaat daarbij ook juist terug op de cultuurhistorische en landschappelijke principes van het veenkoloniale landschap en de positie/vormgeving van de woning sluit daarbij aan. Dit is juist de inzet van de architect geweest. Ook vanuit de beoordeling vanuit welstand is nog aangegeven dat de omkadering van het woonerf nu volledig onderdeel is van de bouwkundige plint en akkoord wordt bevonden.

4.3 Ecologie

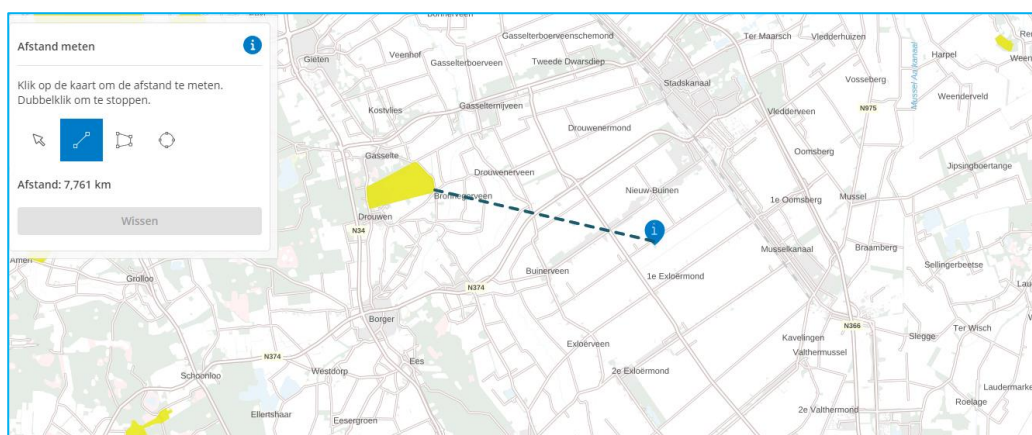
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.3.1 Gebiedsbescherming

4.3.1.1 Natura 2000

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 vergunningplichtig. 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. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld. Op onderstaande kaart is weergave gedaan van de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op bijna 8 kilometer afstand (Het Drouwenerzand). Bij het initiatief zijn m.b.t. de Natura 2000-gebieden op voorhand enkel effecten te verwachten als gevolg van een verandering van de stikstofdepositie, voor het overige is er vanuit het plan geen invloed op het Natura 2000-gebied te verwachten vanuit de gebiedsbescherming. Het onderdeel stikstofdepositie is behandeld in de hiernavolgende paragraaf 4.3.1.2.



Figuur 4.1: Weergave ligging Natura 2000-gebied (Drouwenerzand) op bijna 8 kilometer afstand

4.3.1.2

Stikstofdepositie

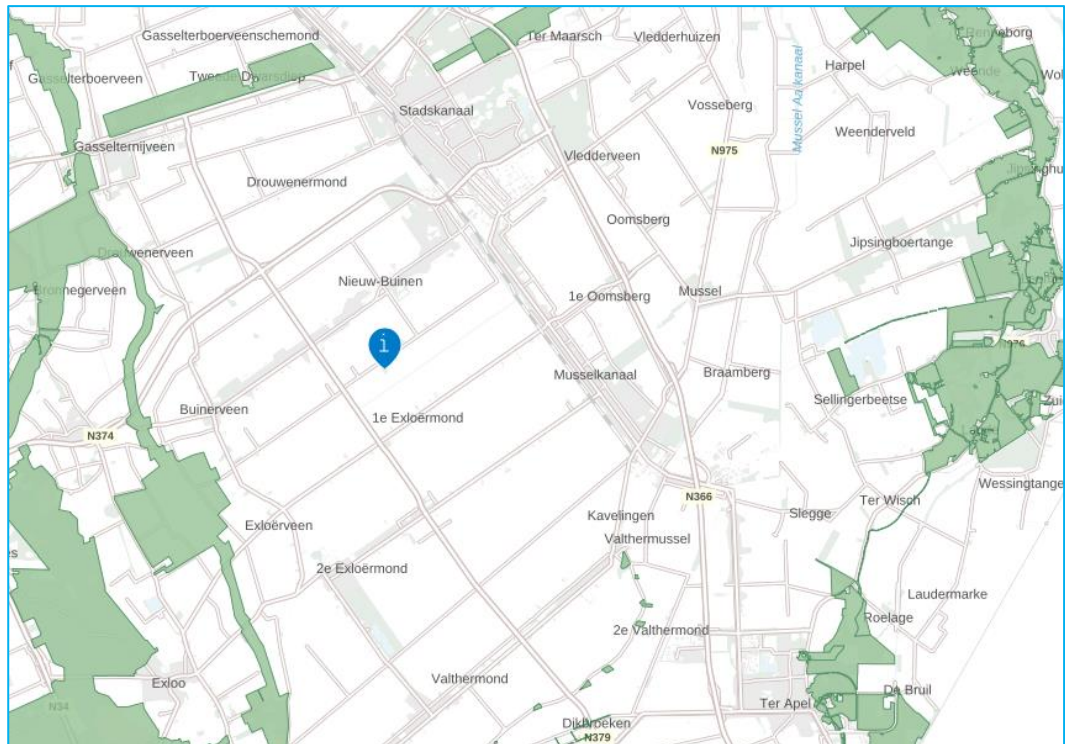
In het natuurgebied Drouwenerzand zijn stikstofgevoelige Habitats onderdeel van het Natura 2000 gebied. Gedurende deze ontwikkeling zijn het de emissies die vrijkomen vanuit de bouw- en gebruikersfase welke wettelijk vereist zijn om te toetsen. De nieuwbouwwoning wordt gebouwd volgens bouwbesluit en is gasloos. De doorlooptijd van het bouwproject is ca. 10 maand.

Door onderzoeksbureau Sterqt Eco is vervolgens voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van de bedrijfswoning. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.3.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. 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 de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand is zichtbaar gemaakt waar NNN-gebieden zich bevinden.



Figuur 4.2: Weergave ligging NNN gebieden

Het plangebied bevindt zich niet binnen het NNN. Aangezien er vanuit het NNN geen externe werking uitgaat is nader onderzoek naar de invloed van het bouwplan op het NNN niet nodig.

4.3.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- Uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- Het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- Er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- Er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Op onderstaande foto is weergegeven hoe het plangebied er in zijn huidige staat bij ligt. Het is al ingericht als verhard terrein waar straks de woning gerealiseerd gaat worden. . Er staan geen bomen op die gekapt hoeven te worden, er worden geen watergangen gedempt en er worden geen verouderde gebouwen gesloopt. Het is aannemelijk dat het plangebied waar de bedrijfswoning gebouwd gaat worden geen waardevolle soorten huisvest vanwege de reeds aanwezige verharding aldaar. Er is daarom geen ecologisch onderzoek naar soortenbescherming nodig en daarmee ook geen ontheffing benodigd.



Figuur 4.3: Weergave huidige inrichting plangebied. Niet geschikt voor waardevolle soorten

Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

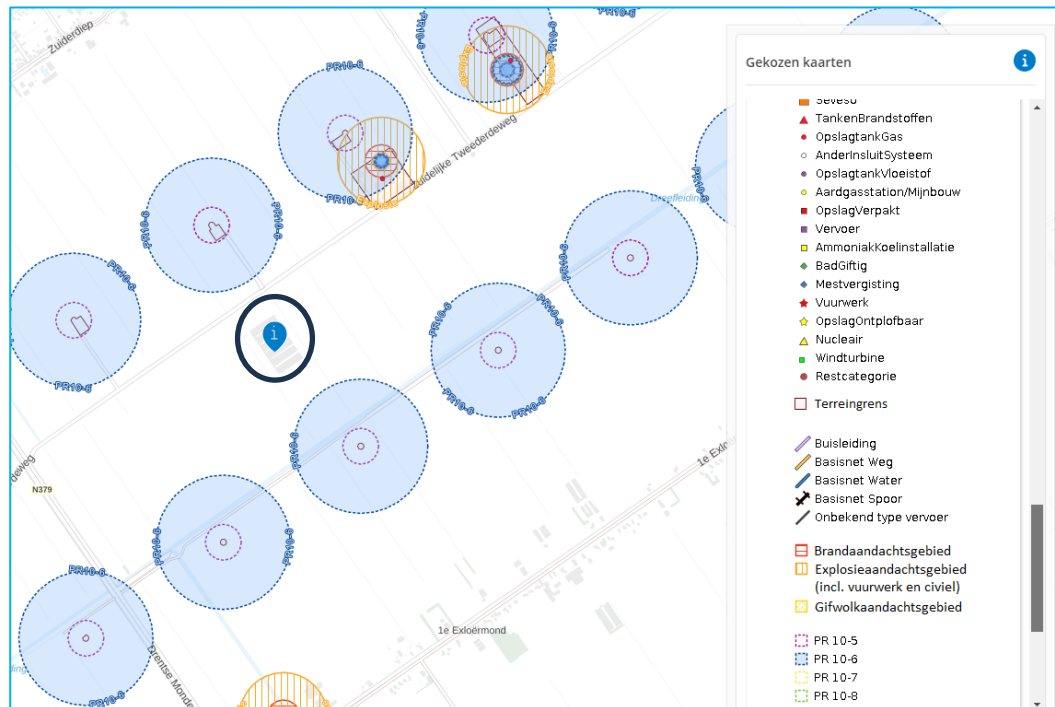
4.4

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Woningen zijn echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld

aan de hand van onderstaand weergegeven risicokaart. Het plangebied bevindt zich daarbij binnen de zwarte cirkel.



Figuur 4.4: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied dat met een zwarte cirkel is aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied zelf bevinden zich wel Bevi-inrichtingen (de windmolens), echter bevindt de planlocatie zich buiten de PR 10⁻⁶ risicocontour, zodat deze niet direct doorwerken op de planlocatie.

4.4.1.3 Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 Route gevaarlijke stoffen

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.4.1.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.6 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig. Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5 **Milieu**

In deze paragraaf worden de voor dit plan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.5.1 *Vormvrije M.E.R.-beoordeling*

In voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het project biedt reeds de mogelijkheid voor het realiseren van één bedrijfswoning, die planologisch gezien ook al is toegestaan. Het gaat bij deze afwijking alleen maar om de afwijkende inhoud van de bedrijfswoning. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling of een activiteit zoals genoemd in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r.

4.5.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de voorgenomen realisatie van de bedrijfswoning in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit plan is in het plangebied een inventarisatie gedaan van de aanwezige bedrijven en geïnterviewd over welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten van solitair gelegen inrichtingen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Onderstaand een weergave van het plangebied in relatie tot de directe omgeving en bestemmingen.



Figuur 4.5: Weergave rondom gelegen bestemmingen



Figuur 4.6: Weergave rondom gelegen aanduidingen vanuit inpassingsplan windpark

Het plangebied is gelegen in het buitengebied met een voornamelijk agrarisch karakter. Het meest nabijgelegen ander agrarisch bedrijf bevindt zich op bijna 600 meter afstand en vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning. Er is geen milieuhinder te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning is door onderzoeksbureau De Grondonderzoeker.nl een recent verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is van oktober 2023. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De resultaten zijn niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is voor chemische parameters (NEN-pakket). De aangetoonde concentratie aan barium is vermoedelijk een van nature verhoogde concentratie aangezien er geen antropogene bron bekend is. Voor de verhoogde concentratie aan benzeen kan geen eenduidige verklaring worden gegeven. De aangetoonde concentraties zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie voor de bedrijfswoning en vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de bedrijfswoning.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het 'Handelingskader PFAS' rekening te worden gehouden met analyse op PFAS en/of GenX.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.5.4

Geluid

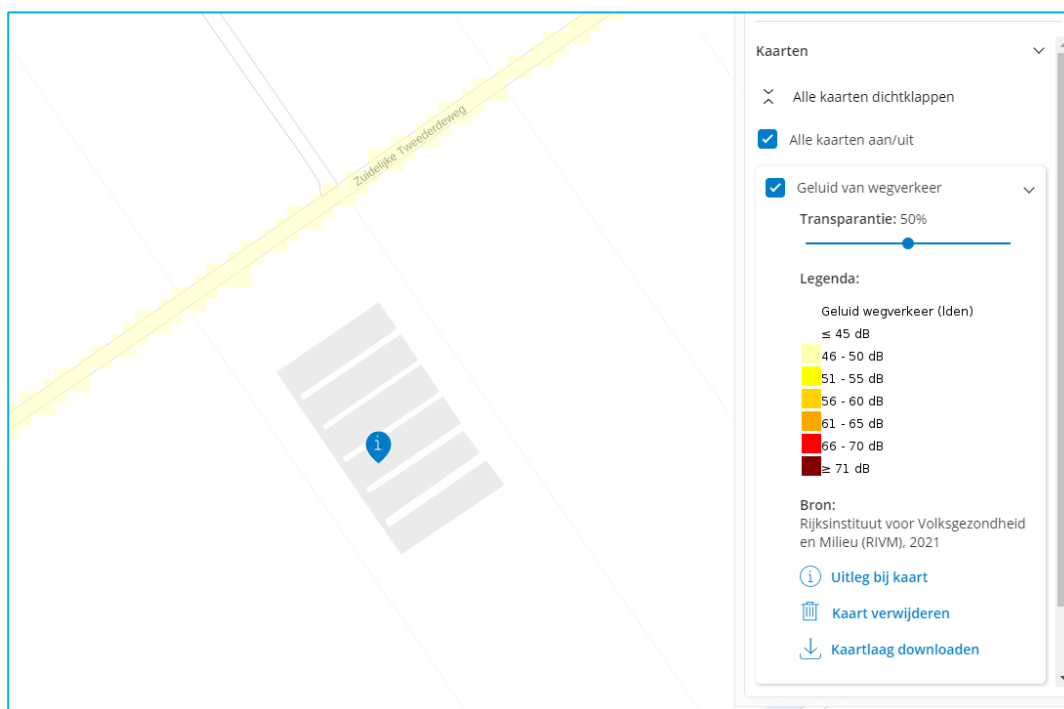
Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.4.1

Wegverkeerslawaaï

De Zuidelijke Tweederdeweg betreft een weg met een zeer lage verkeersintensiteit en wordt vooral gebruikt voor bestemmingsverkeer van agrarische bedrijven. Daarbij komt ook dat de locatie van de bedrijfswoning planologisch gezien reeds is vastgelegd en dat er daarmee sprake is van een 'bestaand geluidsgevoelig object' ondanks dat deze nog niet is gebouwd.

Ook blijkt uit onderstaande geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving dat ter plaatse sprake zal zijn van een zeer goed woon- en leefklimaat en dat de voorkeursgrenswaarde niet boven de 48 dB zal uitkomen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het bouwplan. Voor het binnenklimaat gelden de eisen uit het Bouwbesluit 2012, hetgeen betekent een binnenwaarde van 33 dB.



Figuur 4.7: Weergave geluidkaart vanuit de Atlas van de leefomgeving

4.5.5

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.5.5.1

Luchtkwaliteit plangebied

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

De voorgenomen plannen, de bouw van één bedrijfswoning, blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm van 1500 woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.6 Verkeer en vervoer en parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen geldt dat er getoetst moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381.

Voor de parkeerbehoefte van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van de gemeente Borger Odoorn is een kengetal van maximaal 2,1 parkeerplaats per woning opgenomen.

Er zal, gezien de omvang van het bedrijfsperceel, worden voorzien in voldoende parkeerruimte, daar is voldoende ruimte voor aanwezig.

Verkeersgeneratie

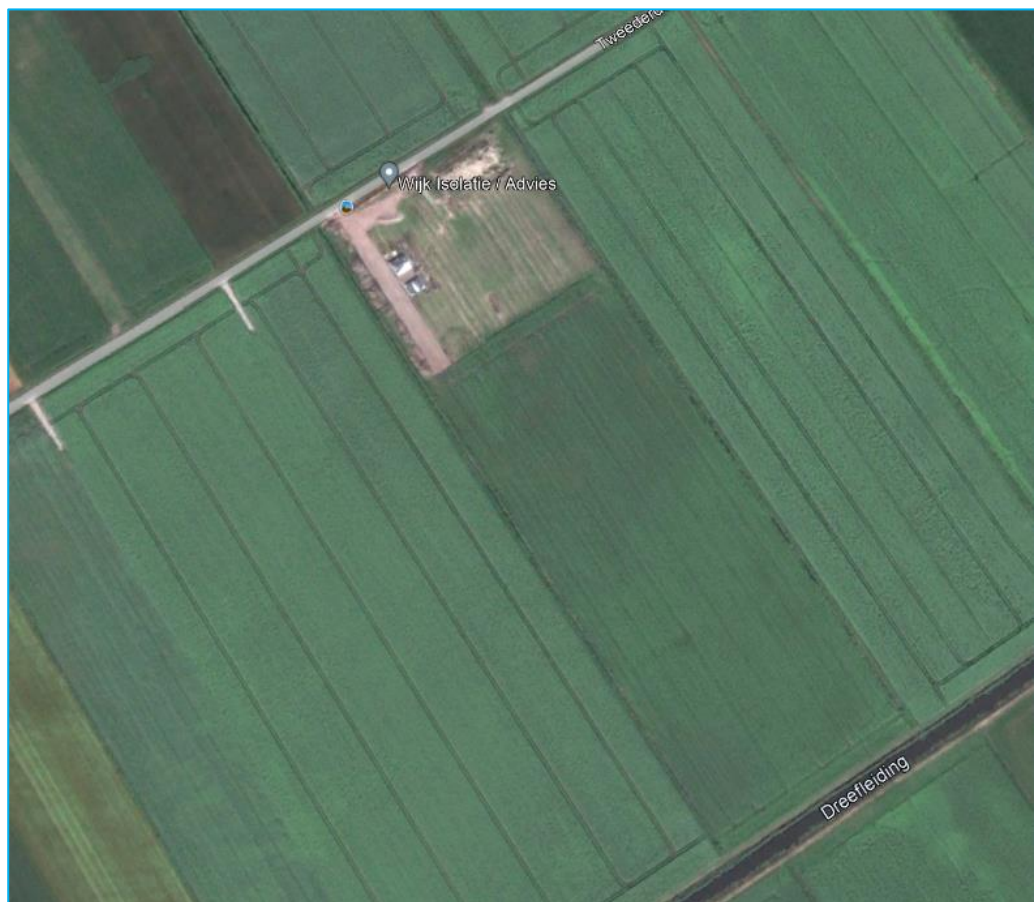
Voor de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning is een kengetal van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen.

De weg waarop het plangebied is ontsloten, heeft voldoende capaciteit om deze extra verkeersstroom aan te kunnen zonder dat er sprake zal zijn van congestie of een verkeersonveilige situatie. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten.

4.7 Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingsplan Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen is een watertoets uitgevoerd en zijn maatregelen genomen om te zorgen voor voldoende waterafvoeren vermogen en watercompensatie. Er is ook zichtbaar dat in 2014 (1^e foto hierna) de naastliggende 'wijken' aanzienlijk minder van omvang zijn dan medio 2023. De 'wijken' aan de zijkanten van het bedrijfsperceel zorgen voor voldoende waterbergend vermogen.

De nieuwe woning wordt qua vuil afvalwater aangesloten op een IBA systeem. Op basis van die informatie is de watertoets in 2012 uitgevoerd bij het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Hemelwater wordt naar omringende sloten/wijken afgevoerd. Die zijn daar qua waterbergend vermogen op ingericht.



Figuur 4.8: Weergave rondom gelegen wijken medio 2014



Figuur 4.9: Weergave rondom gelegen wijken medio 2022

Op 21 december 2023 is voor de bouw van de bedrijfswoning nog de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de korte procedure – standaard waterparagraaf van toepassing is.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. De standaard teksten kunnen, na ontvangst ervan, worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing (toelichting).

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Op 5 maart 2024 is vervolgens de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen vanuit het waterschap. Deze is tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna worden de relevante adviezen vanuit het waterschap verwoord.

De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat de adviezen in de uitgangspuntennotitie aangehouden kunnen worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

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).

Ter plaatse is geen sprake van zeekeringen (primaire kering) of boezemkades. Dit aspect is verder niet van invloed op voorliggend plan.

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".

Vrijkomend hemelwater zal worden afgevoerd naar de omringende wijken.

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstrooprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Er zijn geen plannen om de aanwezige (schouw)sloten qua profiel te wijzigen. De aanwezige sloten/wijken in het gebied zullen ook goed toegankelijk blijven.

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.

Schoon hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het vuile afvalwater. Schoon hemelwater zal naar het omringende wijkstelsel worden afgevoerd. Voor het vuile afvalwater van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van een IBA systeem.

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 belangen 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 uitlopende 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".

Met dit advies zal rekening worden gehouden.

Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante water gerelateerde onderwerpen zijn in dit document standaard adviezen 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 adviezen.

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.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Overleg omwonenden

Er is gezien de grote afstand tot aan woningen van derden (minstens 620 meter) en het feit dat in het geldende bestemmingsplan reeds een bedrijfswoning is toegestaan verder geen overleg gevoerd met de meest nabijgelegen woningen van derden.

Overleg ketenpartners

Provincie Drenthe

Vanuit de provincie is aangegeven dat er geen strijd is met de belangen vanuit Cultuurhistorie en Landschap. Wel verzoekt de provincie contact te leggen met de Astron. Dat is ook gebeurt, zoals hierna is verwoord. Vanuit het provinciaal beleid is er dan geen verdere belemmering.

Astron

Vanuit de Astron is aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Wel geven ze nog de volgende 2 aanbevelingen mee:

1. Indien wordt overwogen om zonnepanelen te gaan plaatsen, zouden wij het op prijs stellen als het geen zonnepalen met power optimizers of micro inverters worden, maar 'gewone' zonnepanelen met een centrale omvormer.
2. Mocht worden overwogen om een kleine windmolen te plaatsen, dan verzoeken wij om rekening te houden met de beperkingen zoals genoemd op onze website www.astron.nl/beschermingszones, tabblad kleine windmolens.

Wanneer bovenstaande situaties zich zullen voordoen zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen.

Veiligheidsregio Drenthe

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe zijn er geen op- of aanmerkingen op het plan op het gebied van externe veiligheid.

Gasunie

Vanuit de Gasunie is aangegeven dat er geen leidingen van de Gasunie gelegen zijn in de nabijheid van het onderhavige gebied.

GGD Drenthe

Vanuit de GGD zijn gezondheidkundige adviezen bij de gemeente aangegeven. Deze adviezen zijn voor kennisname aangenomen en voorgelegd aan de initiatiefnemer van het plan.

Zienswijzen

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Borger-Odoorn het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Een ontwerpbeschikking ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

5.3**Economische uitvoerbaarheid***Financiële uitvoerbaarheid*

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Borger-Odoorn met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten.