

**Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat
52**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.533
Januari 2022
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 Historie en huidige situatie.....	8
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving	9
2.3 Het gewenste plan.....	12
2.4 Landschappelijke inpassing	15
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid.....	18
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	18
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
3.2 Provinciaal beleid	22
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....	22
3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse.....	23
3.2.3 Nota sociaal beleid 2016-2020.....	27
3.3 Gemeentelijk beleid.....	28
3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn	28
3.3.2 Woonvisie 2016+	28
3.3.3 Beleidskader Wonen – 2021 – 2023	28
3.3.4 Welstandsnota.....	29
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	31
4.1 Archeologie	31
4.2 Bodem	32
4.3 Cultuurhistorie	33
4.4 Ecologie	39
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	39
4.4.2 Soortbescherming	41
4.4.3 Stikstofdepositie	42
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	43
4.5.1 Toets aan risicokaart	44
4.5.2 Inrichting en ontwikkeling.....	44
4.6 Geluid	45
4.7 Luchtkwaliteit.....	47
4.8 M.E.R.-beoordeling.....	48
4.9 Milieuhinder.....	49
4.10 Verkeer en vervoer.....	51
4.11 Water	52
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
5.1 Grondexploitatie	54
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK.....	55

7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	56
7.1	Algemeen	56
7.2	Toelichting op de toelichting	56
7.3	Toelichting op de planregels	57

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de herontwikkeling van de locatie Hoofdstraat 52 te Odoorn. Hier is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Behoudens één schuur worden de verdere bestaande opstallen gesloopt en hiervoor in de plaats wordt voorzien in de realisatie van een woonzorgcentrum die woonruimte en zorg gaat aanbieden voor 16 bewoners. Het gaat daarbij om bewoners vanuit de Wet langdurige zorg. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het zal hier gaan om (meervoudig) gehandicapte mensen. Uit jurisprudentie volgt dat de keuze voor een maatschappelijke bestemming (zorgvoorziening) samenhangt met de aard, omvang en zwaarte van de aan te bieden zorg. Die is in deze situatie dusdanig dat de balans doorslaat naar een maatschappelijke bestemming.

1.2 Aanleiding

Door de initiatiefnemers van voorliggend bestemmingsplan is in 2018 het perceel Hoofdstraat 52 te Odoorn aangekocht. Hier was sprake van een agrarisch melkveebedrijf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestopt. De staat van de panden is zeer slecht en sloopwaardig te noemen. Op 1 paardenschuur na is niets meer te redden. De koeienschuren zijn door de zuren aangetast en zijn niet waterdicht, de boerderij lekt en is niet meer bewoonbaar. Het is zo goed als niet onderhouden, waardoor dit bij binnenkomst van het dorp ook geen visitekaartje is voor Odoorn. Onderstaand een weergave van de locatie Hoofdstraat 52 te Odoorn vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.





Initiatiefnemers wilden een nieuwe functie op deze locatie. Ze hebben verschillende gedachten gehad over een nieuwe invulling voor het terrein. Uitgangspunt was een

nieuwe functie te realiseren die een goede en passende invulling voor het dorp zou zijn, als ook voor de omwonenden.

Vanuit diverse gesprekken die men heeft gevoerd met de eigenaren van De Lubbelinkhof in Odoorn is het idee ontstaan om op deze locatie aan de Hoofdstraat 52 te Odoorn een woonzorgcentrum te gaan realiseren voor mensen met een beperking, waarbij de doelgroep dan (meervoudig) gehandicapte mensen zijn en expliciet geen ouderenzorg. De huisvesting van (meervoudig) gehandicapte mensen, met name van de zwaardere gevallen is een probleem. Aan woonruimte voor deze mensen is een groot tekort. De Lubbelinkhof heeft dan ook een wachtlijst hiertoe. In de gesprekken met De Lubbelinkhof is wel duidelijk geworden dat als het gebouw vandaag klaar zou zijn, het al direct vol zou zitten.

Het idee is daarom opgevat om een nieuw complex te gaan bouwen op de plaats van de oude koeienstal. In de andere schuur (die inmiddels grotendeels gerenoveerd is) kan dan een dagopvang komen voor de dagbesteding. Aan de voorkant komt dan een woning voor de verzorgers. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het gewenste bouwplan.

1.3 Planologisch kader

Het plan om te komen tot zorgwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan Odoorn. In het geldende bestemmingsplan Odoorn zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen voor een agrarisch bedrijf kunnen worden gebouwd. Op de gronden links van deze bestemming hebben de gronden een bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit gebied wil men als 'uitloopegebied' gaan aanwenden voor het woonzorgcentrum.



De bouw van een woonzorgcentrum op deze locatie is in strijd met de huidige bestemming. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om het woonzorgcomplex mogelijk te maken, waarbij gezien de zwaarte van de doelgroep er is gekozen voor een maatschappelijke bestemming.

1.4 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste plannen dient aantoonbaar niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

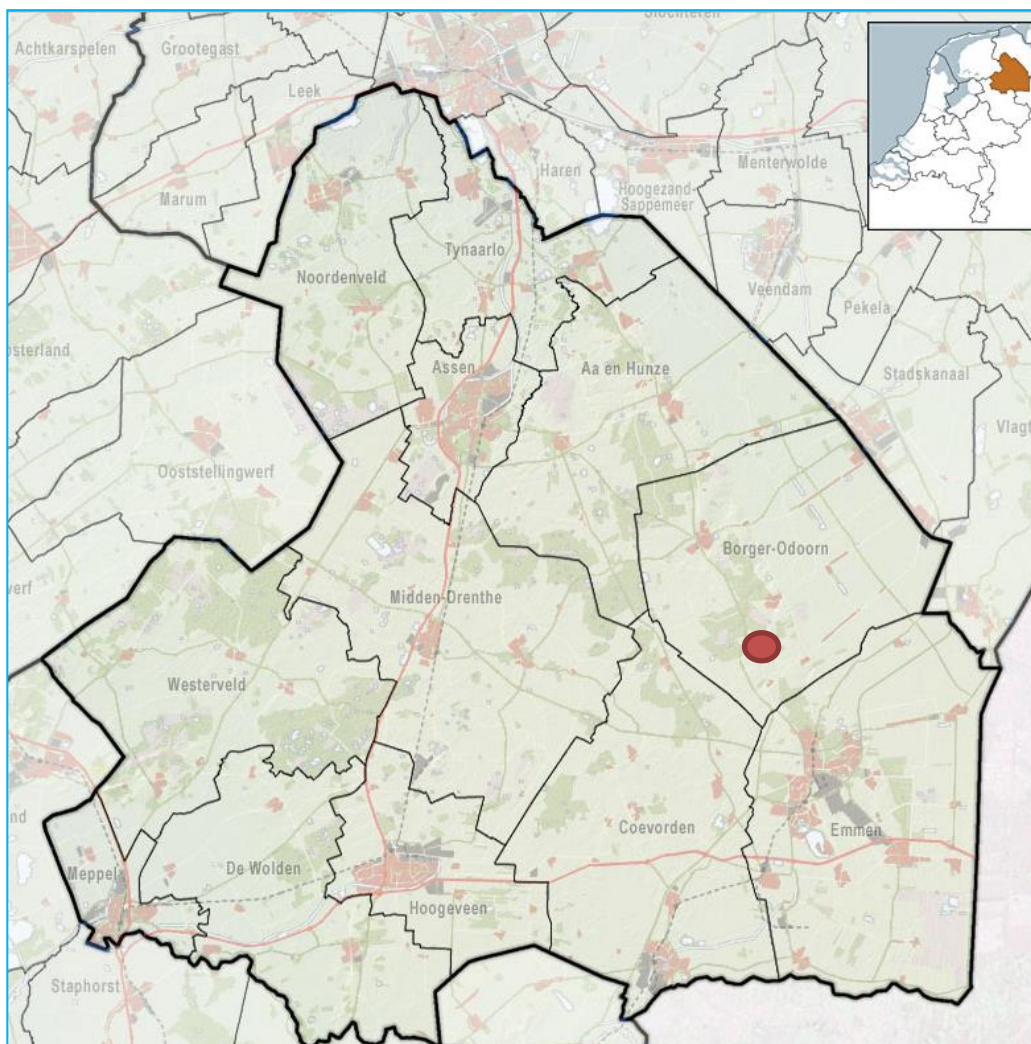
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

Het perceel aan de Hoofdstraat 52 te Odoorn ligt in de Drentse gemeente Borger Odoorn. Hieronder is de ligging van Odoorn vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger Odoorn en de ligging van Odoorn in één oogopslag.

Odoorn feiten en historie

Odoorn telde (volgens informatie van de gemeente Borger-Odoorn) op 1 januari 2020 1.930 inwoners. De betekenis van de naam Odoorn is niet met zekerheid te achterhalen. De naam bestaat uit twee delen: Ode en hoorn. Het laatste deel betekent hoek of bocht. Ode = de mansnaam Odo of hetzelfde als het Duitse öde (woest, verlaten). Odoorn is dus hoek van Odo of de eenzame woeste hoek.

Het oudste document waarin de naam Odoorn voorkomt is een bezegelde brief van 2 juli 1327 van het klooster Ten Nije Lichte. In een brief uit 1376 komen we de naam Odoorn opnieuw tegen. De naam luidt daar Oderen. In een handschrift van 1548 komt de naam nog voor en wel in de uitdrukking: "den pastoer van Oderen". In een

handschrift van 1393 luidt de naam Odern, in een van 1431 Oederen en in een van 1546 komen we tegen: den borgen van Oideren.

Odoorn (een esdorp) had tot ver in de achttiende eeuw uitsluitend een boerenbevolking (zelfs de burgemeester, de dominee en de schoolmeester waren tegelijkertijd boer).

Odoorn was het hoofd- en kerkdorp van het gelijknamige kerspel. Maar binnen het kerspel was het zeker niet de grootste plaats. In 1612 telde Exloo 112 inwoners en Odoorn 92. In 1808 telde de gehele gemeente Odoorn 930 inwoners. Het was daarmee een van de kleinste gemeenten van Drenthe. In 1835 verhuisde het bestuurlijk centrum van Valthe naar Odoorn. Maar na 35 jaar werd het gemeentehuis - in 1870 alweer verplaatst naar Exloo. Ondanks diverse pogingen om het gemeentehuis weer terug in Odoorn te krijgen is dit nimmer gelukt. Ook het gemeentehuis van de nieuwe gemeente Borger-Odoorn werd, na veel discussie, in Exloo gevestigd.

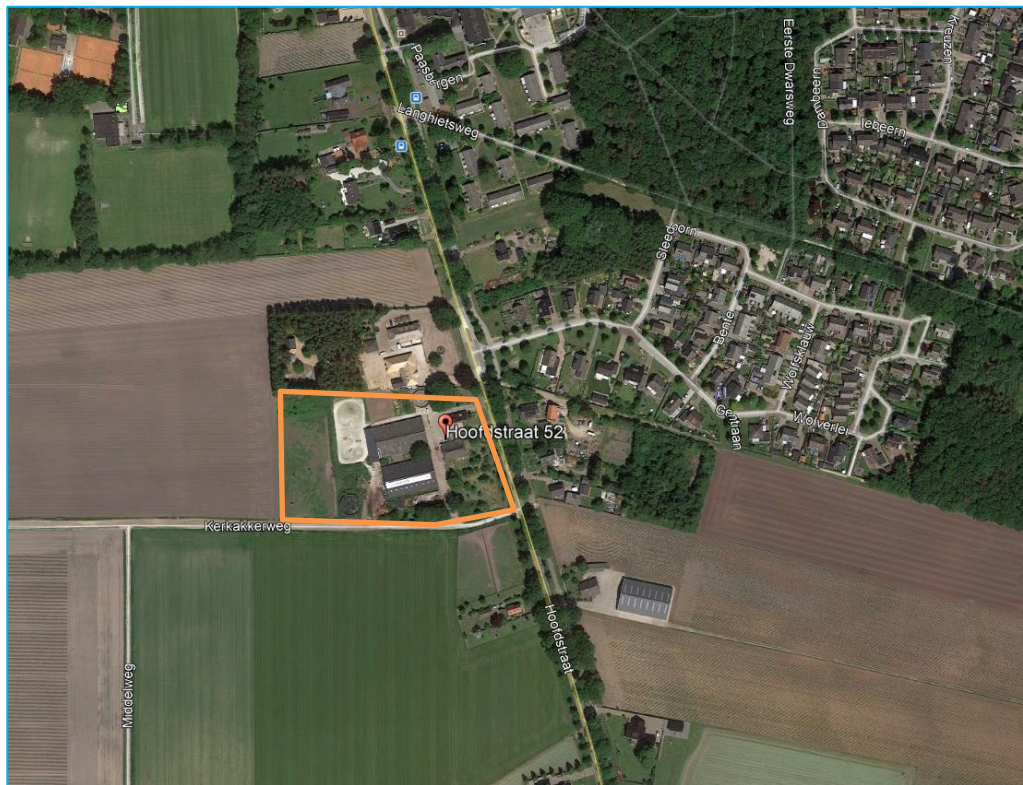
Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel (binnen rode kader) ten opzichte van het dorp Odoorn zelf op een topografische kaart.



Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van het dorp Odoorn.

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het perceel bevindt zich aan de zuidkant van de kern Odoorn. Naar het zuiden en westen toe bevinden zich akkerbouw- en weilanden. Naar het noorden toe bevindt zich een woning en naar het oosten toe bevindt zich een woning en daarachter een woonwijk.



Onderstaand volgen nog enkele foto's van de bestaande opstallen op het perceel.

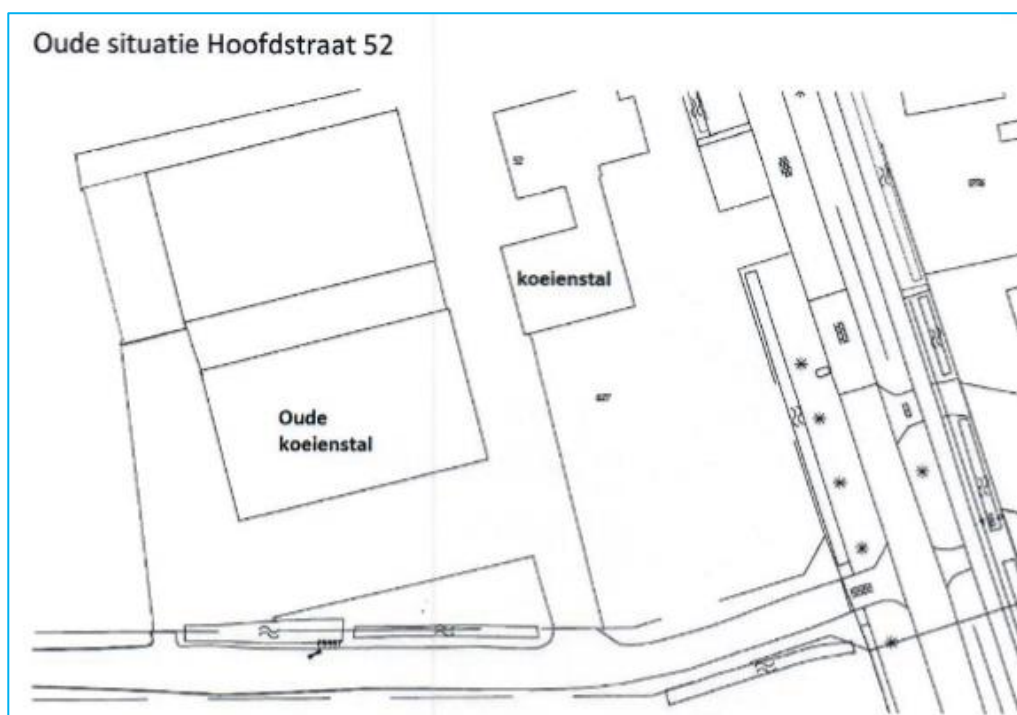




2.3 Het gewenste plan

Het plan is om ter plaatse een woonzorgcomplex te gaan realiseren dat ruimte gaat bieden aan het huisvesten van 16 bewoners, te weten (meervoudig) gehandicapte mensen. Het gaat daarbij om bewoners vanuit de Wet langdurige zorg. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

Ten behoeve van het plan zullen de bestaande opstallen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt nieuwbouw. Op onderstaande figuren is qua bebouwing eerst de bestaande situatie zichtbaar gemaakt, gevolgd door de gewenste nieuwe situatie.





Legenda

1. Parkeren op grasbetonsteen
2. Her te bouwen boerderij
3. Zorgaccommodatie
4. Reeds opgeknapte schuur
5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
6. Zitgelegenheid voor bewoners
7. Extensief bloemenrijk gras onder bestaande fruitbomen
8. Aanplant houtsingel ter afscherming groot volume
9. Aanplant Hollandse Linde
10. Aanplant beukenhaag
11. Aanplant esdoornhaag rond tuin

Als eisen voor het kunnen bieden van ruimte voor gehandicapte mensen zijn de volgende eisen gesteld:

- Alles op de begane grond. Er is veel apparatuur. Wanneer je met liften moet gaan werken is dit onpraktischer. Hierdoor gebeurt er dus niets met de ruimte onder de kap.
- Minimale aantal bewoners van 16 personen. De mensen van de Lubbelinkhof willen goede zorg verlenen. Gevolg is dat ze personeel moeten aannemen en daar bezuinigen ze niet op. Daarom is dit het minimale aantal om het rendabel te krijgen.
- Per bewoner een kamer van 40m². Er moet gewerkt worden met veel apparatuur als tillift, diverse soorten rolstollen etc. Iedere bewoner heeft een eigen douche/ wc, die zo ruim bemeten moet zijn, dat er een douche brancard in kan staan.
- Woning voor zorggechtpaar. Er moet een woning in komen zodat er goede nachtzorg gegeven kan worden door het zorggechtpaar.
- Elke groep bewoners (van 8 cliënten) moeten 3 woonkamers hebben. 1 in het midden en 2 aan de zijkant. In de middelste komt dan een keuken. In de kamers aan de zijkant kunnen bewoners apart zitten. Betreffende bewoners zijn vaak overgevoelig voor prikkels. Als bijvoorbeeld 1 iemand zit te gamen met een koptelefoon op, kan dat irriteren voor een andere bewoner. Daarom moet die ruimte er zijn.
- Facilitaire ruimte. Een ruimte voor wasmachines etc.
- Ruimte om apparatuur tijdelijk te stallen. Bij bepaalde bewoners heb je apparatuur wel nodig en andere niet. Deze apparaten moet je ergens neer kunnen zetten, zonder dat het in de weg staat (niet bijvoorbeeld op de gang i.v.m. vluchtwegen).
- Gasten WC. Als gasten komen moet er een aparte wc zijn. Anders moeten ze naar een bewoner om naar de WC te kunnen, wat niet de bedoeling is.
- Dagopvang. De Lubbelinkhof heeft de visie dat de bewoners overdag naar een werksituatie moeten gaan, op een andere locatie. Zodat ze 's avonds weer thuis komen en er een woon werk situatie gecreëerd wordt. Doordat deze locatie vlak bij hun huidige locatie zit, kan een dagopvang gecreëerd worden voor de mensen van Hoofdstraat 19 en kunnen er mensen die op Hoofdstraat 52 wonen naar de dagopvang op Hoofdstraat 19. Met name voor bewoners die niet lang kunnen reizen is dit ideaal. Tevens kunnen een aantal lopend of zelfs met de rolstoel heen en weer reizen.

Omdat er nieuw gebouwd wordt, kunnen alle eisen direct meegenomen worden. Aan de noordzijde blijft de enige bestaande "paardestal" staan. Deze wordt gebruikt voor de dagopvang en dagbesteding. Bij dagbesteding kan gedacht worden aan dingen als het maken van bloemstukken, creatieve freubelwerkjes, het maken van vogelhuisjes etc.

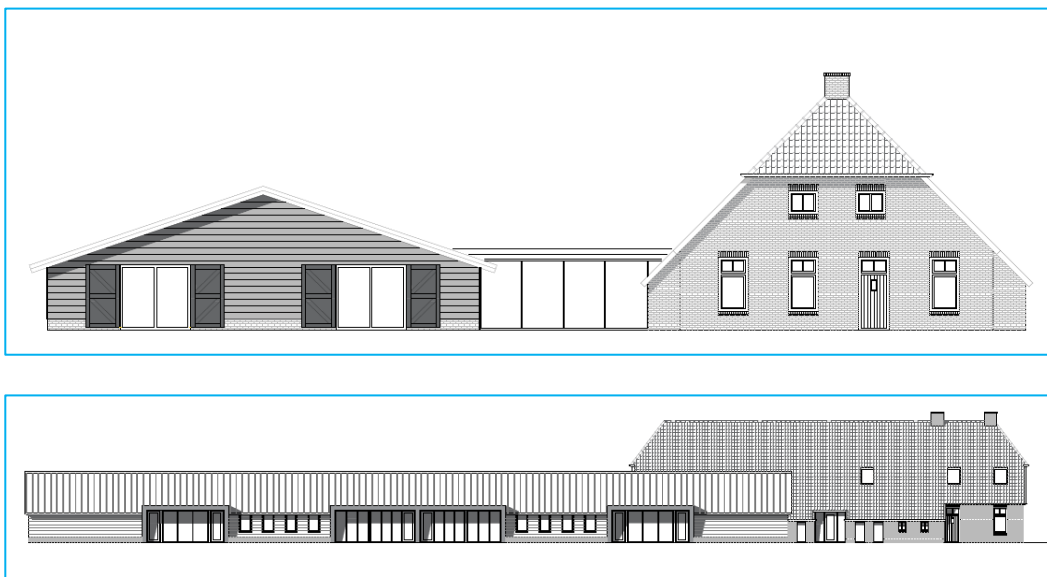
Dit is het enige object wat nog goed te behouden is. De schuur aan de noordzijde zal gerenoveerd worden. De voorgevel zal worden voorzien met zwart larikshout. Asbest wat op deze schuur zit, is inmiddels gesaneerd. De schuur zal dezelfde uitstraling krijgen als het wooncomplex zodat het goed bij elkaar past.

Verkeer

- Voor de dagopvang zullen er hooguit 2 tot 3 busjes per dag komen. Daarbij komen er ook nog een aantal te voet of met de rolstoel. Dus veel verkeer is er niet. Parkeren kan op eigen terrein aan de noordzijde.

- Voor het woongedeelte is, op verzoek van de gemeente, de parkeergelegenheid aan de achterkant van het woongedeelte verplaatst. Alleen voor het halen en brengen van cliënten is bij de ingang een oprit gemaakt.
- Ingang wooncomplex via Kerkakkerweg. Bewust is gekozen voor de ingang aan de Kerkakkerweg. Deze weg is van beton en gaat over in een zandpad. Het enige wat hier rijdt is sporadisch landbouw verkeer. Dus wordt gebruik gemaakt van de bestaande opritten. Zodat al het weinige verkeer van en naar het zorgcomplex, veilig kan verlopen.

Op de hierna volgende weergaven is het beoogde bouwplan zichtbaar gemaakt. Omwille van de leesbaarheid zijn deze tekeningen ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd als losse pdf bestanden.



Het gebouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 2,50 meter en 7,50 meter.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het erf is kenmerkend bij de entree van het dorp. Deze markante plek moet na ontwikkelen behouden blijven. Dit komt tot uiting door een boerderij te bouwen met een historiserende architectuur (aansluitend op de bestaande boerderijen in Odoorn). De accommodatie kan dan in een moderne schuurarchitectuur worden vormgegeven. Tesaamen maakt het dat het een 'boerenerf' blijft.

Vanuit de structuurvisie is het wenselijk om de randen van het dorp landschappelijk beter in te passen. Nu dit erf ontwikkeld wordt kan dit gedaan worden in de vorm van passende architectuur en het aanplanten van gebiedseigen beplanting.

Gekozen is om de kenmerkende hiërarchie van het boerenerf te behouden. Dit komt tot uiting in de architectuur van de gebouwen maar ook in de landschappelijke inpassing van het erf. De bestaande boomgaard kan behouden blijven. Deze zal gebruikt worden als wandel/zit plek op het erf. De oude fruitbomen worden waar nodig aangevuld met nieuwe. Daarbij de voorkeur dit met oud Hollandse soorten te doen. Rondom de boerderij is een tuin voorzien die middels een haag afgeschermd wordt. Waar kan zal

de bestaande haag behouden blijven en indien dit niet lukt dan wordt het geheel vervangen door een nieuwe. Zicht op de boerderij is belangrijk. Gebiedsvreemde beplanting dat in de tuin staat wordt gerooid. In de tuin is ruimte voor meer culturele beplanting dat van oorsprong voorkwam op boerenerven. Denk daarbij aan hortensia's, boerenjasmijn, sering en kruiden.

Op het erf is ruimte om te parkeren. Door dit tussen de te behouden schuur en de nieuw te bouwen accommodatie te doen is het uit zicht. De parkeerplekken worden uitgevoerd in grasbetonsteen waarmee het een groene uitstraling krijgt.

De bewoners krijgen ieders een eigen terras dat uitgevoerd wordt met passende, sobere, verharding. Eventueel kan er rondom de terrassen enige sierbeplanting aangeplant worden. Het terrein blijft aan de zuidzijde verder open met veel gras en enkele bestaande bomen. Het zicht op de es blijft daarmee behouden.

De te behouden schuur is reeds opgeknapt. Daarentegen is het een groot volume dat verzacht dient te worden middels opgaande beplanting. Er is gekozen een houtsingel aan de noord-westzijde aan te planten zodat het gebouw maar ook eventuele buitenopslag afgeschermd wordt.

Op de hierna weergegeven figuur is de beoogde landschappelijk inpassing zichtbaar gemaakt. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels zal de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan ook geborgd zijn. IN deze bijlage van de regels is onderstaande tekening ook beter zicht- en leesbaar.





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 vigerende planologisch kader en 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 Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Achtereenvolgens zal hierna de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

1. Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woonfuncties geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 16 zorgwoningen en is daarmee ladderplichtig.

2. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Odoorn uit 2010. Voor het gebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een daarbij behorend bouwvlak. Het bouwvlak kent een oppervlakte van 4000 m² en mag volledig worden bebouwd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan minder bebouwing aan bebouwing mogelijk gemaakt (sowieso een daling van circa 480 m² ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie) en het bouwvlak is beduidend minder groot dan het oorspronkelijke agrarisch bouwvlak. Dit bestemmingsplan maakt daarmee minder bebouwing mogelijk dan het geldende plan. Wanneer het om een functiewijziging gaat, moet daarnaast worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat de agrarische bestemming wijzigt naar een maatschappelijke bestemming, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal en regionaal zijn.

4. Behoeftte aan zorgwoningen

Het idee om op deze locatie in Odoorn te komen tot een woonzorgcomplex is ingegeven door gesprekken die zijn gevoegd met de eigenaren van een ander woonzorgcomplex in Odoorn, te weten De Lubbelinkhof. In De Lubbelinkhof wonen ook mensen met een beperking. Bij De Lubbelinkhof geldt dat er sprake is van een wachtlijst, met andere woorden er is meer vraag dan aanbod.

Ook is er een algemene trend te ontdekken voor deze doelgroep, getuige onderstaande informatie vanuit het Zilveren Kruis / Zorgkantoor voor Drenthe.

Wat is kenmerkend voor de regio Drenthe betreffende de Wlz- zorg vanuit de gehandicapenzorg.

Algemeen en marktverdeling

In de regio Drenthe krijgen circa 4.700 klanten in de gehandicaptenzorg zorg op grond van de Wlz. Er zijn ongeveer 40 door Zilveren Kruis Zorgkantoor gecontracteerde zorgaanbieders actief die Zorg in Natura leveren. Het betreft in deze regio 4 grote zorgaanbieders met een jaaromzet tussen € 25 en € 80 miljoen. Er zijn 7 zorgaanbieders met een jaaromzet tussen € 1 en € 15 miljoen. De overige 27 zorgaanbieders zijn kleiner en hebben een jaaromzet die lager ligt dan € 1 miljoen. Voor 2019 hebben 2 nieuwe zorgaanbieders een overeenkomst voor Zorg in Natura gekregen.

Er is hiermee een redelijke mix van grote (systeem)zorgaanbieders en kleinere partijen in Drenthe. Daarbij valt wel op dat de 4 grote zorgaanbieders in de regio ongeveer 70% van alle zorg leveren. Er zijn daarnaast 18 zorgaanbieders in Drenthe die alleen in PGB Wlz zorg leveren aan 10 of meer klanten. Door het landelijke gebied zijn er bijvoorbeeld veel zorgboerderijen in de regio, waar zowel dagbesteding als kleinschalig wonen mogelijk is via PGB.

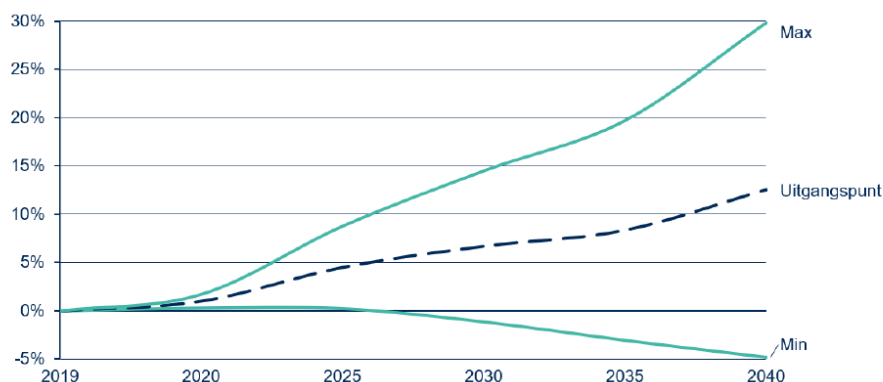
Indicaties en keuzes van klanten

Veranderingen in Drenthe m.b.t. de ontwikkeling van klanten in intramurale zorg en VPT is gelijk aan de ontwikkeling van de zorgkantoren Zilveren Kruis in totaal.

De verwachting is dat het aantal Wlz-klanten in de regio de komende 20 jaar zal toenemen. In figuur 1 zijn hier meerdere scenario's voor berekend. Het min-scenario gaat uit van de bevolkingsontwikkeling in de regio. Het max-scenario houdt er rekening mee dat de levensverwachting van mensen met een beperking toegroeit naar de gemiddelde levensverwachting in Nederland. Ons uitgangspunt is dat de realiteit ongeveer in het midden zal liggen. Dit betekent een toename van het aantal Wlz-klanten in de regio Drenthe met ongeveer 13%.

Figuur 1. Ontwikkeling van het verwacht aantal klanten in de regio Drenthe

Ontwikkeling van het verwacht aantal klanten in de regio
[% stijging van klanten met GZ-indicatie, 2019 - 2040]



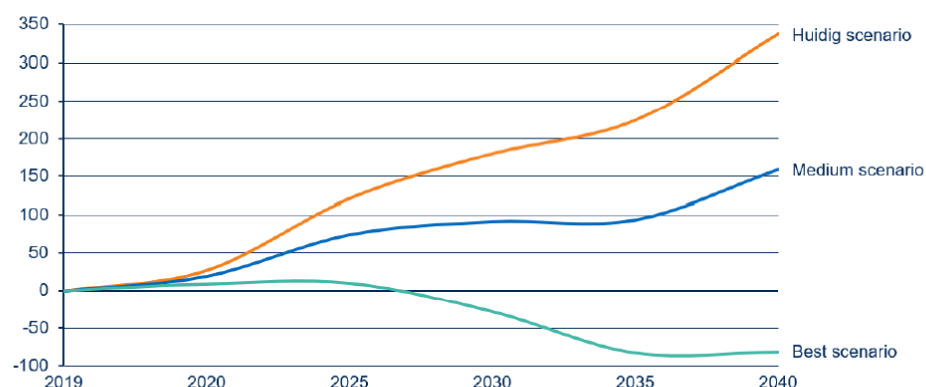
Toelichting: Prognose gaat uit van Wlz-gebruik per regio en leeftijdsgroep in 2019 en bevolkingsontwikkeling tot 2040, gecorrigeerd voor SES en Migratie-profiel van gemeenten Max, inschatting gaat ervan uit dat prevalentie tot 2040 met 36% stijgt, doordat in deze periode de levensverwachting van mensen met een beperking stijgt naar het landelijke niveau. Min inschatting gaat uit van de huidige levensverwachting van klanten.

Bron: Wlz-gebruik Zilveren Kruis (2019), Bevolkingsprognose Primos (2018), SES SOP (2016), Migranten per gemeente CBS-statline (2018), Lancet *The Confidential Inquiry into premature deaths of people with intellectual disabilities in the UK* (2013)

Deze verwachte toename van het aantal Wlz-klanten betekent niet dat het aantal intramurale plekken met hetzelfde aantal toe moet nemen. Klanten kunnen immers ook in een eigen woning (of die van ouders) gebruik maken van Wlz-zorg. Figuur 2 laat zien dat er over 15 jaar ruim 340 extra plekken nodig zouden zijn als de verhouding tussen klanten met intramurale en extramurale zorg gelijk blijft. Het aantal benodigde plekken neemt af naar 150 extra of er zijn zelfs 70 plekken minder nodig dan op dit moment als het aandeel klanten met zelfstandige woonruimte toeneemt tot de verhoudingen van 40% resp. 30% van gemeenten binnen het werkgebied van Zilveren Kruis. Deze klanten maken gebruik van een VPT, MPT of PGB.

Figuur 2. Aantal extra intramurale plekken benodigd in de regio Drenthe op basis van bovenstaand uitgangspunt van de scenario's

Aantal extra intramurale plekken benodigd in de regio op basis van uitgangspunt van scenario's
[# extra intramurale plekken door stijging zorgvraag, 2019-2040]



Toelichting: Het uitgangspunt van de zorgvraag voorspelling wordt gehanteerd voor deze prognose. De scenario's zijn gebaseerd op het relatief aantal klanten dat zorg krijgt via VPT, MPT of PGB. Huidige situatie, het zelfstandig wonen percentage blijft in de toekomst gelijk. Medium scenario, het zelfstandig wonen percentage stijgt naar de beste 40% van de gemeenten binnen Zilveren Kruis. Best scenario, het zelfstandig wonen percentage stijgt naar de beste 30% van de gemeenten binnen Zilveren Kruis.

Bron: declaratiegegevens Zilveren Kruis, zorgvraagprognose

Met andere woorden wordt gekeken naar de Ladder voor duurzame verstedelijking dan kan worden gesteld dat er meer dan voldoende behoefte is aan extra zorgwoningen. Ook gezien de ervaring en wachtlijst bij De Lubellinkhof is de verwachting aannemelijk te noemen dat het woonzorgcomplex een wezenlijke bijdrage levert aan de (lokale) en urgente vraag naar extra zorgwoningen voor (meervoudig) gehandicapte mensen.

5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Odoorn. In de omgeving bevinden zich onder meer woonbuurten en sportvoorzieningen. Gezien het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor verschillende functies ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

Het verzoek past binnen de kaders en doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe 2018*

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. 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;
- naoberschap;
- 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.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu in het dorp Odoorn en een groeiende vraag naar zorgwoningen gezien de trends in Drenthe. Daarnaast voldoet het initiatief aan zorgvuldig ruimtegebruik omdat er gebruik wordt gemaakt van een perceel dat reeds bebouwd was.

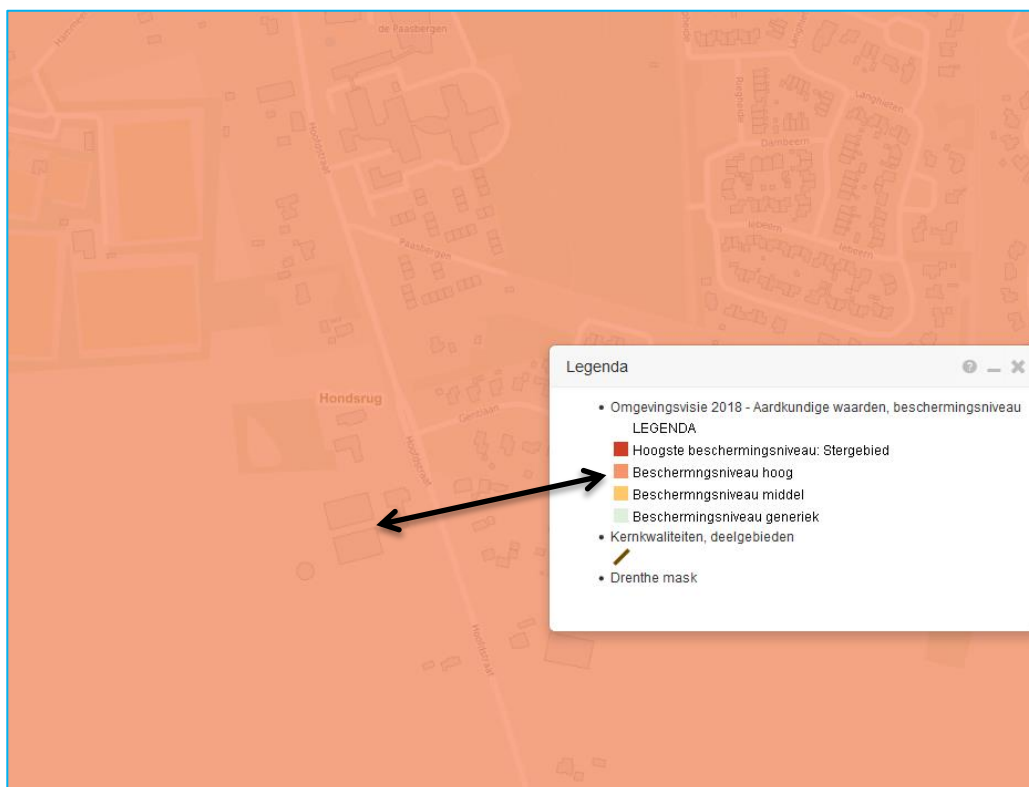
3.2.2

Kernkwaliteiten-analyse

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. Voor dit plan zijn de kernkwaliteiten Aardkundige Waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van een provinciaal belang.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'hoog'.



Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken. Het plangebied ligt in de Hondsrug UNESCO Global Geopark en heeft een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden (POV 2018). In het bestemmingsplan is dit vertaald naar een dubbelbestemming Aardkundige waarde.

Verder heeft de provincie vanuit het vooroverleg nog het volgende advies afgegeven ten aanzien van de aardkundige waarden.

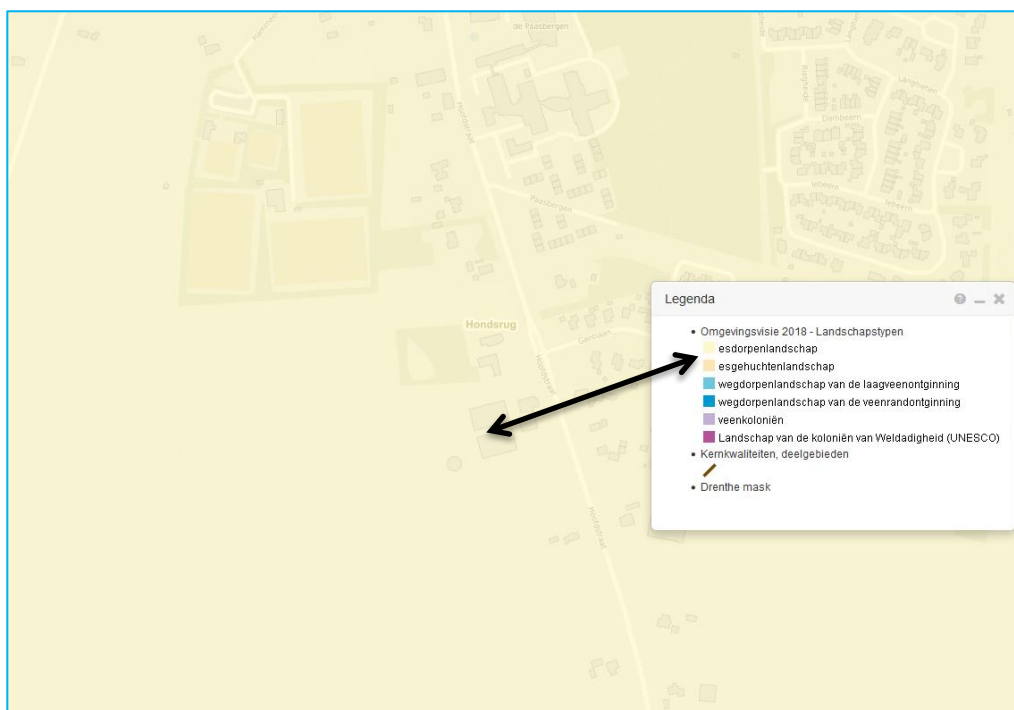
Het provinciaal belang aardkundige waarden is goed beschreven in het plan. Wel verdient de beschrijving van de ligging in het UNESCO Global Geopark in de toelichting nog aandacht. Naar verwachting zal de nieuwbouw niet tot aantasting van aardkundige waarden leiden. Op het achtererf, die op de es ligt, zijn de aardkundige waarden nog in tact. Het provinciaal belang aardkundige waarden vraagt aandacht in de bestemmingsaanduiding en in de regels. Door voor het erf een dubbelbestemming (met

onder meer) aardkundige waarden op te nemen kan worden geborgd dat ingrepen in de bodem ook getoetst moeten worden aan het belang aardkundige waarden.

Vanuit het aspect 'impact op de kernkwaliteit' kan in die hoedanigheid worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een nieuwe verstoreng, omdat het terrein reeds in gebruik was en bebouwd was. Er zal niet meer aan bodem worden verstoord als hetgeen strikt noodzakelijk is. Op de verbeelding is een dubbelbestemming Waarde – Aardkundig opgenomen met daarbij behorende regels. Op deze wijze is er voldoende waarborg voor de aanwezige aardkundige waarden.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Landschap, te weten 'esdorpenlandschap', hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

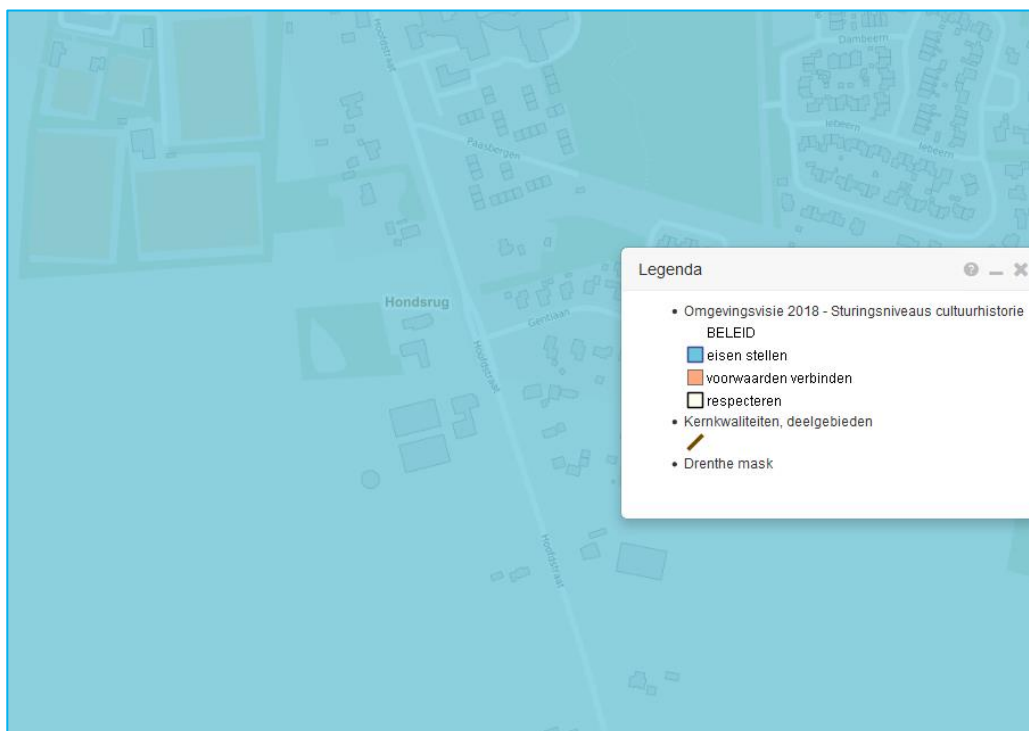
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een gedegen landschappelijke inpassingsplan zal gaan plaatsvinden door middel van aan te planten bomen, deze zal door middel van een voorwaardelijke verplichting worden gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is de uitvoering ervan gegarandeerd. Daarbij kan nog worden gesteld dat het perceel reeds bebouwd en in gebruik was als agrarisch bedrijf. Verouderde opstallen worden gesloopt en de terug te bouwen bebouwing zal qua uiterlijke verschijningsvorm aansluiting vinden bij het agrarische en landelijke karakter

van het dorp Odoorn. Er wordt gebouwd en ingericht met respect voor het aanwezige esdorpkarakter.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

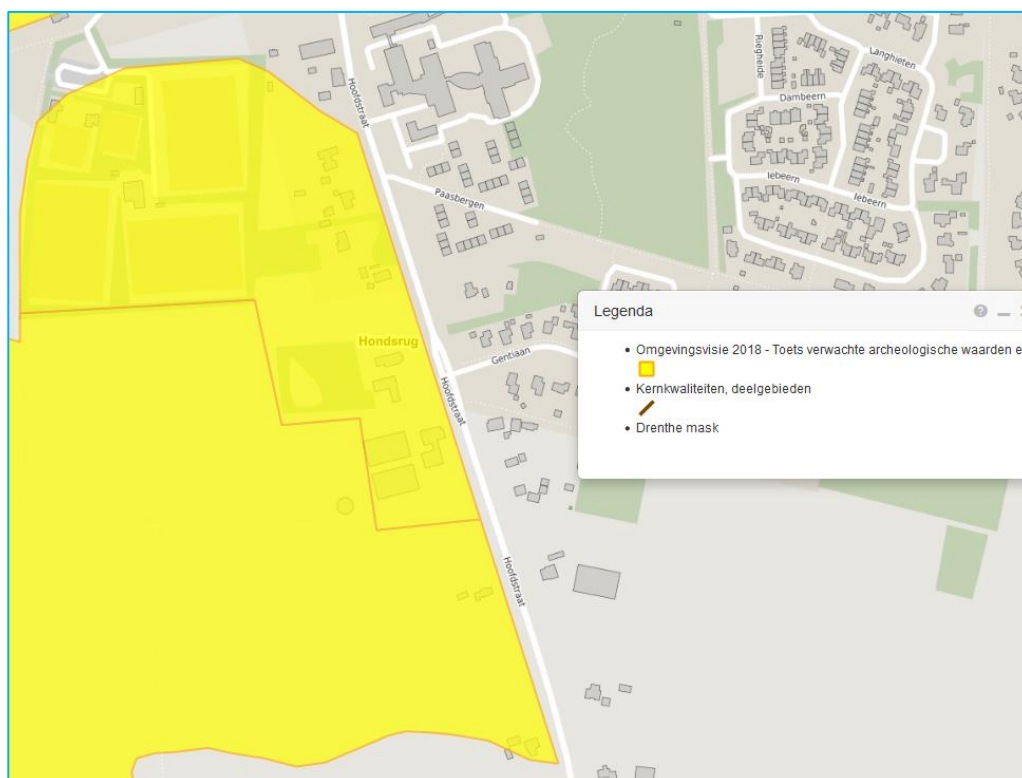
Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

Deze boerderij ligt aan de dorpsrand; tegenover een kleiner boerderijtje. Het erf bestaat uit een boerderij, stookhok, aangebouwde schuren, een fruitboomgaard en achtererf met verscheidene schuren. Het erf ligt op de es van Odoorn, in de hoek van de doorgaande Hoofdstraat en (deels onverhard zandpad) van de historische Kerkakkerweg. Het betreft geen karakteristiek pand en kan vanwege het zeer achterstallige onderhoud niet behouden blijven. Vanuit de provincie en het Erfgoedarsenaal in Nieuw-Balinge stellen we het erg op prijs stelt als de oude historische bouwmaterialen (balken, bakstenen, deuren etc.) die bij de sloop vrijkomen, naar het provinciaal depot historische bouwmaterialen kunnen. Zie www.erfgoedarsenaaldrenthe.nl

Met de invulling van het terrein qua bebouwing en beplanting zoals verwoord in het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het bestaande agrarische erf. De gebouwen worden met een betrekkelijk lage goot- en bouwhoogte gebouwd en voor de bomen

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'toets verwachte archeologische waarden es'. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 is het onderdeel archeologie nader gemotiveerd en toegelicht.



3.2.3 Nota sociaal beleid 2016-2020

In de nota Sociaal beleid kiest de provincie binnen sociale leefbaarheid drie prioritaire thema's, waarbinnen de belangrijkste uitdagingen liggen om de gevolgen van krimp binnen de provincie aan te pakken en de leefbaarheid te versterken:

1. Beschikbare en toegankelijke zorg
2. Gezondheid en vitaliteit door sport en bewegen
3. Onderwijskwaliteit en toegang arbeidsmarkt

Voor dit project is met name thema 1 van belang. De hoofddoelstelling is het realiseren van een goede zorginfrastructuur gericht op beschikbare en kwalitatief goede zorg in Drenthe. Deelopgaves zijn:

1. een goed georganiseerd zorgaanbod en vraagbundeling van zorgvragers gericht op goede zorg;

2. het opschalen van pilots en voorbeelden als bovenlokale oplossingen voor het realiseren van kwalitatief goede, bereikbare en betaalbare zorg voor iedereen in Drenthe.

Het project sluit aan op de uitgangspunten van de Nota Sociaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

De gemeente Borger-Odoorn heeft op 9 december 2010 de Structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10-20 jaar.

Borger-Odoorn staat de komende jaren voor een uitdaging als gevolg van de demografische ontwikkelingen die zich voordoen in zowel de gemeente als in Zuid-Oost Drenthe. In deze regio wordt voor de komende 10 jaar een (verdere) krimp van de bevolking verwacht. Daarnaast neemt het percentage ouderen (65+-ers) in de bevolking de komende jaren fors toe. Voor woningbouw wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering en nieuwbouw binnen bestaande structuren.

De gemeente Borger-Odoorn heeft geen kernen waar grootschalige winkel-, cultuur, zorg- en onderwijsvoorzieningen aanwezig zijn. De visie zet in op concentratie van voorzieningen in de zes hoofdkernen, waaronder Odoorn.

Het herontwikkelen van de bestaande locatie naar een woonzorglocatie sluit goed aan op de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016+

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Borger-Odoorn kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in de gemeente een plek gekregen. Dit betreft de klassieke thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema's die opnieuw een plek krijgen zijn de scheiding van wonen en zorg, krimp, de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam / energiezuinig wonen.

De gemeente Borger-Odoorn krijgt de komende jaren te maken met een sterke vergrijzing en de opgaven die hiermee samenhangen. Het gaat hierbij om wonen met zorg en woningaanpassingen, maar evengoed ook om voldoende aanbod van kwalitatief goede woningen voor senioren. Een uitgangspunt is dat voor iedere doelgroep voldoende woningen aanwezig dienen te zijn, zo ook voor zorgwoningen. De realisatie van de 16 zorgwoningen in dit bestemmingsplan is in lijn met de Woonvisie 2016+.

3.3.3 Beleidskader Wonen – 2021 – 2023

Het college heeft de ambitie 'groei van het inwonersaantal' uitgesproken en gevraagd deze ambitie te vertalen naar beleidsuitgangspunten. Hoewel het beleidskader wonen gericht is op de korte termijn (2-3) jaar, is er ook aandacht voor de lange termijn (visie).

De lange termijn visie vraagt onderzoek, interpretatie van gegevens en prognoses, afstemming met andere vakgebieden en afstemming met de Omgevingsvisie/Toekomstvisie.

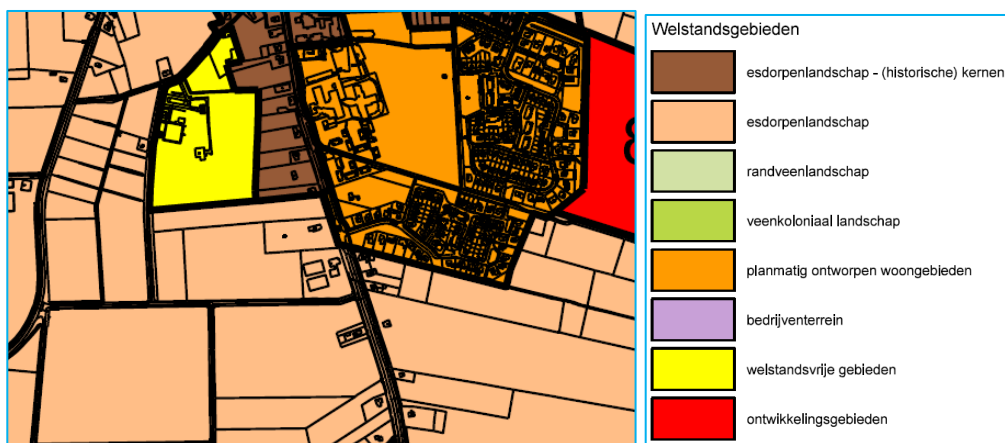
In het beleidskader staat verder genoemd dat er moet worden ingezet op meer bijzondere woonvormen en dat er afstemming gezocht moet worden met de zorgpartijen over vraag en aanbod.

Voor dit bestemmingsplan kan worden aangegeven dat vanuit de zorgpartij nadrukkelijk is aangegeven dat er vraag is naar deze bijzondere woonvorm en daarmee past binnen de ambitie van de gemeente om te groeien qua inwoneraantal maar ook zeer specifiek te kijken naar deze doelgroep.

3.3.4

Welstandsnota

Het plangebied hoort toe aan het Welstandsgebied 'esdorpenlandschap'.



Algemeen

Dit gebied omvat de uitbreidingen van de esdorpen langs de uitvalswegen en de verspreid voorkomende bebouwing in het buitengebied. De eerste uitbreiding van de esdorpen vond plaats langs de uitvalswegen van de esdorpen, aansluitend op de ruimtelijke structuur van de dorpen. Door de ligging is deze bebouwing vaak beeldbepalend voor een dorp.

Het zijn voornamelijk woonhuizen gebouwd in de jaren dertig en vijftig, maar ook kleine boerderijen van begin 1900. De historische kern van de esdorpen wordt als afzonderlijk gebied beschouwd.

De bebouwing is overwegend vrijstaand en individueel herkenbaar. Ze is in een vaste voorgevelrooilijn gebouwd. De gebouwen bestaan overwegend uit één laag met kap. De hoofdrichting is overwegend evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. De gevels zijn gemetseld met een rode of donkere steen. De dakbedekking bestaat voornamelijk uit donkere pannen of riet. Toegevoegde elementen zoals erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Met deze toegevoegde elementen worden vaak de accenten in de gevelopbouw gemaakt. De detaillering is eenvoudig; een aantal woonhuizen kent een verfijndere vormgeving met veel aandacht voor detail. De bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Bijzondere bebouwing, zoals een school of een grote villa zijn soms royaal gesitueerd en terug geplaatst ten opzichte van de overige bebouwing. Ze onderscheiden zich tevens met een uitgesprokener, rijk gedetailleerde vormgeving.

De voormalige spoorlijn langs de oostrand van de Hondsrug is bepalend geweest voor de aanleg en de route van de weg tussen onder meer de plaatsen Buinen, Exloo en Valthe. De lintbebouwing langs de weg is na 1900 gebouwd. De weg is bijzonder fraai gesitueerd, langs de rand van de Hondsrug, de essen en het Hunzedal. De weg biedt een wijds uitzicht over het beekdal en de veenkoloniën. De waarneming van de landschaps- en hoogteverschillen is door de ligging van de weg op de glooiing streekeigen. De bebouwing aan de westzijde van de weg ligt hoger.

De lintbebouwing in het esdorpenlandschap heeft een kleinschalig karakter; vrijstaande woningen in de buurt van de kernen en boerderijen buiten de kernen. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De gevels zijn van metselwerk in rode of bruine kleur. De daken zijn afgedekt met zwarte of rode pannen. De detaillering is eenvoudig en doelmatig.

Beleid, waardering en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek. Er is waardering voor het gevarieerde en karakter van de bebouwing.

Onderstaand zijn de daarbij behorende welstandscriteria weergegeven.

Welstandscriteria Bij nieuwbouw of verbouwingen dienen de kenmerken van het bouwplan afgestemd te worden op de karakteristiek van de aanwezige belendende gebouwen en/of het straatbeeld. Ligging - Hoofdgebouwen op de weg oriënteren, in wisselende rooilijn - Handhaven bestaande nokrichting Massa en vorm - Gebouwen zijn individueel herkenbaar - De kap van hoofdgebouw is beeld dominant - Geen piramidekap Detaillering en gevelindeling - Sobere detaillering - Gevels hebben een verticale geleiding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten Kleur- en materiaalgebruik - Gevels van rode of bruine steen - Grote vlakken op gebouwen in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing) - Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek	 aangeduide panden geen plaatmateriaal - Dakbedekking van pannen in gedekte kleur of riet - Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgebouwen handhaven Aanvullende criteria voor boerderijen - Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm en dakhelling aan te sluiten bij de bestaande kapvorm en dakhelling op het erf - Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd - Gesloten gevelopbouw met verticale geleiding
---	---

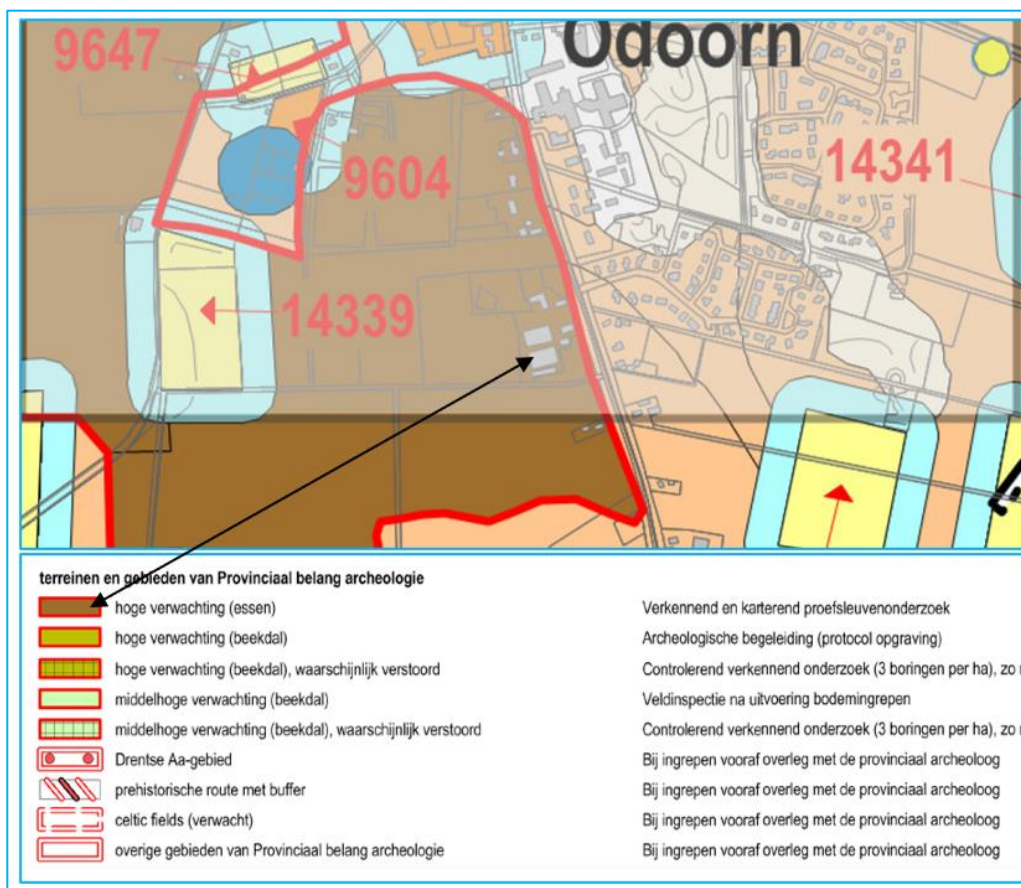
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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) 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.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied aan de Hoofdstraat 52 te Odoorn een 'hoge verwachting – essen'. Daar geldt dat bij iedere bodemingreep een verkennend of karteren proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is.



Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een 'bureauonderzoek en IVO verkennend fase' uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt op de Zuid-Esch van Odoorn, een akkercomplex dat op basis van oude kavelstructuren waarschijnlijk teruggaat tot in de vroege middeleeuwen en mogelijk nog verder. Rondom het plangebied zijn talrijke archeologische vindplaatsen bekend, waar in het verleden door de Universiteit Groningen onderzoek is verricht. Er zijn resten van nederzettingen en begravingen uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen aangetroffen. De aanwezigheid van een esdek heeft eventuele onderliggende archeologische resten beschermd tegen latere diepere bodembewerking. Het plangebied heeft derhalve een hoge verwachting voor archeologische resten. De sporen worden verwacht onder de bouwvoor en het esdek in de top van het intacte dekzand. Ter plaatse van het boeren erf zijn bodemverstoringen aanwezig in de vorm mestkelders en een kuilbult.

Het verkennend booronderzoek heeft in de zuidoostelijke helft van het plangebied grotendeels verstoorde bodemprofielen aangetoond. In de westzijde komen intacte bodems voor met mogelijk een restant van een oude akkerlaag. De bodemopbouw onder de noordelijke schuur en nieuwe verharding zijn niet onderzocht.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek krijgt de west- en noordzijde van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten. Bij toekomstige ingrepen dieper dan 30 cm -mv wordt aangeraden om hier een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

De zuid- en oostzijde krijgen een lage verwachting voor archeologische resten als gevolg van bodemverstoring in de Nieuwe Tijd, waardoor het voor dit deel van het plangebied niet wordt aanbevolen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor de voorziene nieuwbouw wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te doen omdat deze grotendeels ter plaatse van reeds geroerde grond wordt gerealiseerd. Mocht in de toekomst bodemverstoring plaatsvinden in de delen waar een intact bodemprofiel is geconstateerd, dan is archeologisch vervolgonderzoek aan de orde.

Het archeologisch rapport is akkoord bevonden door de gemeentelijk archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie sprake zal zijn van de bouw van een woonzorgcomplex waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Er zijn geen recente gegevens beschikbaar van de planlocatie qua bodemonderzoeksgegevens.

Het onderzoek is uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Verkennend asbestonderzoek (NEN 5707)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 en RE2 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, licht verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds) en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Resume

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de voorgenomen transactie en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Het bevoegd gezag heeft het rapport beoordeeld en daarover aangegeven dat het bodemonderzoek voldoende is voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en dat de resultaten van het bodemonderzoek geen aanleiding geven voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan 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.

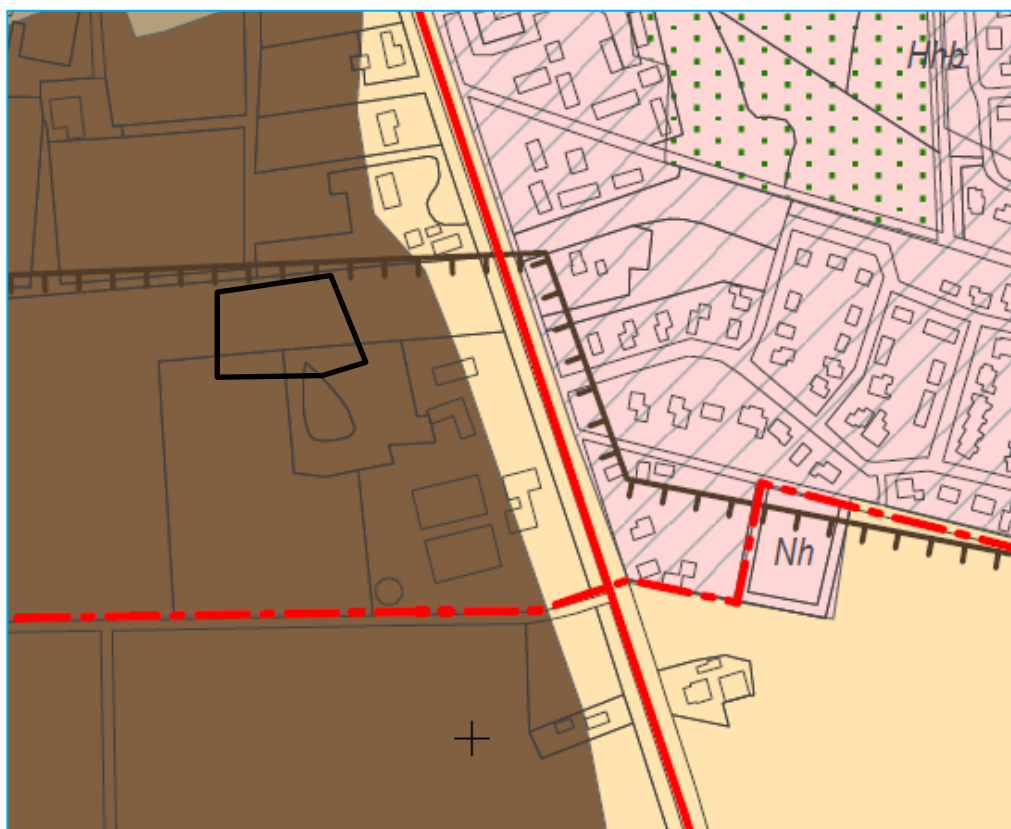
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6. het volgende:

'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, inrichtingen en gebruiken'.

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Ter plaatse is op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart sprake van het cultuurhistorisch gebied 'es' (het westelijke deel) en 'rationele landbouwontginning – relatief droog' aan de oostelijke kant van het plangebied.



HISTORISCH CULTUURLANDSCHAP EN LANDSCHAPSELEMENTEN

CULTUURLANDSCHAPPEN

kampontginningen met plaatselijke essen

Ka	es
Kb	bouwlandkamp
Kbo	halfopen bouwlandkamp
Kn	nieuwlandkamp

niet-ontgonnen terrein

Nh	heide
Nv	heide met vennen
Na	veen
Ns	stuifzand
Nsh	voormalig stuifzand, nu heide

jonge heide- en broekontginningen

Hsb	voormalig stuifzand, nu bebouwd gebied
Hsn	voormalig stuifzand, nu bos
Hsl	voormalig stuifzand, nu landbouwgrond
Hld	rationele landbouwontginning, relatief droog
Hln	rationele landbouwontginning, relatief nat
Hvl	voormalig veen, nu landbouwgrond
Hhb	voormalige heide, nu bebouwd gebied
Hhn	voormalige heide, nu bos

Kaart Historisch cultuurlandschap en landschaps elementen

De essen

Eén van de bekendste en inmiddels beleidsmatig goed geborgde landschapstypen van Drenthe zijn de essen, de open akkercomplexen die ook hun naam hebben gegeven aan de zogenaamde esdorpen. Essen worden over het algemeen gekenmerkt door hun relatief hoge ligging in het landschap, die nog versterkt is door de post-middeleeuwse bemesting met heide- en grasplaggen, vermengd met mest. De ook wel gebruikte term 'bolle akker' is misleidend, omdat de bolle vorm meestal niet voorkomt. En als dat wel het geval is, is dat niet het gevolg van een sterkere ophoging met plaggenmest in het midden dan aan de randen, maar van het onderliggende natuurlijk reliëf.

Belangrijke karakteristieken zijn, zoals gezegd de hogere ligging, de openheid (de afwezigheid van opgaande beplanting of andere objecten, zoals bebouwing binnen de es), het historische grondgebruik als akkerland en de omzoming van de es door (voormalig) hakhoutstruweel, in Drenthe bekend als strubben. De essen liggen veelal op voor agrarisch gebruik gunstige droge keileemgrond met moderpodzolbodem. De strubben zijn ontstaan door de genoemde hakhoutcultuur en intensieve begrazing door schapen uit de vroegere holten met veel grotere en dikkere bomen.

Essen hebben in hun plattegrond vaak een afgeronde vorm, die gerelateerd is aan het natuurlijke reliëf. Spek vat de historisch-geografische kenmerken van essen als volgt samen:

- Een es is een ruimtelijk begrensde eenheid.
- Op een es is teelt van akkerbouwgewassen het primaire doel.
- Een es heeft een omvang van meerdere percelen en meerdere grondgebruikers.
- Op een es hebben de individuele percelen geen duidelijk zichtbare perceelsgrenzen.

In tegenstelling tot wat wel wordt geschreven, waren de essen geen gemeenschappelijk eigendom van de boeren uit een esdorp. De es was verkaveld en bestond uit versnipperd privaat bezit. Wel was het zo dat om de es efficiënt te kunnen gebruiken, er afspraken werden gemaakt over gewas keuze en nabeweiding van de stoppels die na de oogst achterbleven. Ook de totstandkoming van de es door ontginning in de loop van de eeuwen is een gemeenschappelijk proces geweest.

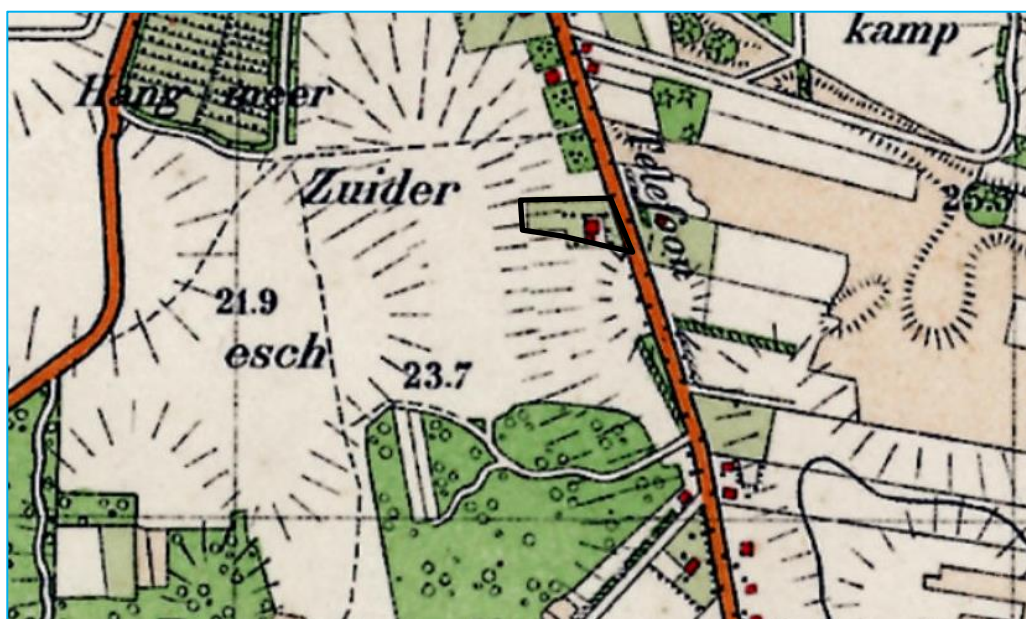
Nauw verbonden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap is de verkaveling van de essen, al is die altijd zeer dynamisch geweest. De laatste decennia is de verkaveling door schaalvergroting in de landbouw ook aan transformatie onderhevig geweest. Spek (2004) stelde een model op van verkavelingstypen, waarbij de ouderdom afneemt naarmate de percelen groter en langwerpiger werden. De kleine percelen die op de oudst reconstrueerde bewoningsfase wijzen – de 6e tot 8e eeuw – kwamen in elk geval voor in Drouwen, Borger, Ees, Buinen, Odoorn, Exloo en Valthe. Dit zijn dan ook de esdorpen met een laat-prehistorische bewoningsfase, waarvan de resten bij archeologisch onderzoek meestal op de es worden teruggevonden. Op de exacte details gaan we hier nu niet verder in; we stellen slechts vast dat de verkaveling een belangrijk kenmerk van de essen is, naast de openheid, de aanwezigheid van strubben eromheen en uiteraard de relatie tussen nederzetting en es en de ontsluiting van de es door wegen.

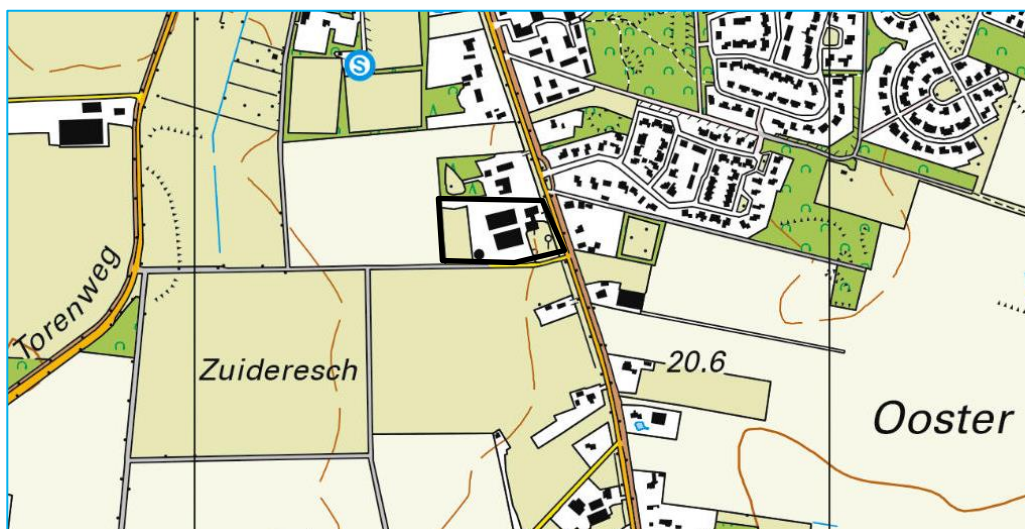
Voor wat betreft de relatie tussen de boerderijen in de dorpskern en de es kunnen we hier nog aan toevoegen dat dit een open relatie was, omdat de es natuurlijk het land vormde waar de boer vanuit zijn boerderij naar toe moest kunnen. Door de uitbreiding

van dorpen is deze relatie tussen de oude dorpskern en de es in veel gevallen verloren gegaan. Waar deze nog wel bestaat, is een belangrijke waarde dus nog aanwezig.

De grootschalige openheid van de essen is een relatief recent fenomeen. In de Middeleeuwen was er bijvoorbeeld nog sprake van omheiningen van vlechtwerk van levend of dood hout die een perceel of een aantal percelen scheidten van de rest. Toponiemen met daarin bijvoorbeeld de woorden tuyn, want, blok/loke, hort, glint, rick, heck, wrang/wring/wrucht/wrocht, buun/bune, haagh/heegh, parc/perc/peric en bracht kunnen wijzen op delen van de es die ooit afzonderlijk omheind waren. Van alle essen in de gemeente Borger-Odoorn is die van Westdorp nog het gaafst bewaard gebleven, gevolgd door de es(sen) van Valthe.

In dit geval heeft de ontwikkeling betrekking op de locatie Hoofdstraat 52 te Odoorn. Gezien de hierna volgende topografische kaarten (eerst 1950 en daarna 2020) maakte het gebied in het verleden onderdeel uit van de Zuideresch. Het perceel bevond zich daarbij aan de oostkant van deze Zuideresch.





Op de figuur hierboven is zichtbaar dat ten behoeve van het landbouwkundig gebruik het perceel Hoofdstraat 52 te Odoorn meer bedrijfsmatig is ingericht en er meer bedrijfsgebouwen bij zijn gekomen ten opzichte van het verleden.

Er is rekening gehouden met het bestaande essenlandschap door te gaan bouwen op een wijze die overeenkomt met de bestaande bebouwing op het perceel, alsof er ter plaatse nog steeds sprake is van een agrarisch erf. Qua maximale bouwhoogte wordt daarbij nog lager gebouwd dan hetgeen op basis van de agrarische bestemming is toegestaan. Ook zal het terrein, naast het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande bomen, ook worden uitgebreid qua bomen en struiken. Deze geven het groene karakter van wat het erf schijnbaar rond 1950 had weer terug.



4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

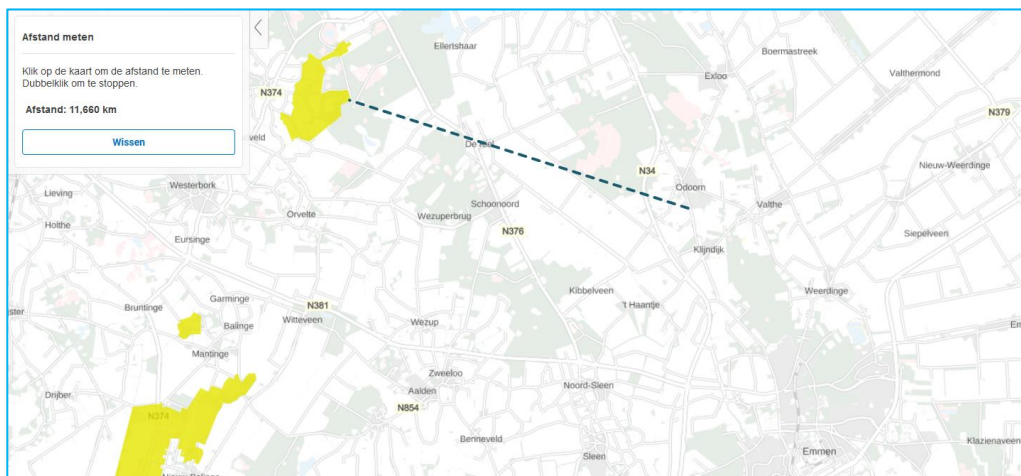
4.4.1 Gebiedsbescherming

Op de hierna weergegeven kaarten is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden.

4.4.1.1 Natura 2000

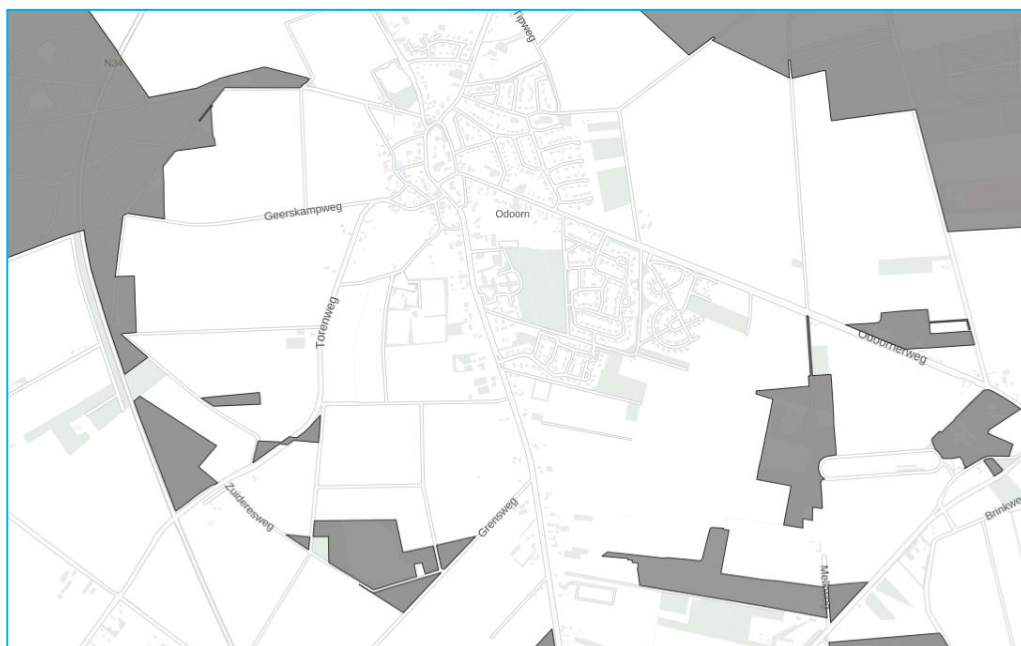
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe 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.

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 11,4 kilometer afstand.



4.4.1.2 NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - 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. Op onderstaande kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN., omdat er vanuit het NNN geen zogeheten 'externe werking' uit gaat.

4.4.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd, immers er worden meerdere gebouwen gesloopt. Er is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;

- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie liggen op minder dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en op meer dan 3 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van NN Drenthe niet zal worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Drenthe is niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt vrijblijvend het volgende geadviseerd:

- Om er voor te zorgen dat de plaatselijk aanwezige rustplaats van een kerkuil wordt verzekerd, wordt het aanbevolen een voorziening te plaatsen in de vorm van een kerkuilenkast. Deze kan het best worden geplaatst in de nok van gebouw 4, zoals besproken met de initiatiefnemer tijdens het veldbezoek. Plaatsing van de kast dient ruim voor aanvang van de sloopwerkzaamheden plaats te vinden. Plaatsing kan waarschijnlijk georganiseerd worden door een plaatselijke werkgroep. Hierover kan contact worden opgenomen met Regiocoördinator Drenthe Kerkuilenwerkgroep Nederland: Gé Hoogerwerf, Noorderstraat 28, 9524 PD Buinerveen, gehoogerwerf@zonnet.nl, 0599-212913;
- Omdat is gebleken dat de onderzochte locatie zeer arm is aan vogelsoorten zoals huismussen, wordt geadviseerd voorzieningen te treffen in de nieuwbouw die ertoe leiden dat deze geschikt wordt voor bewoning door huismussen. Dat kan door middel van middel van plaatsing van vogelvides, zie : <https://www.monier.nl/producten/daksysteemcomponenten/dakvoet/vogelvide> en mussenkasten (inbouw) in de gevel. Zie <https://www.vivara.nl/woodstone-mussenkast>.
- Tevens wordt geadviseerd om ook voor vleermuizen speciale inbouwkasten te plaatsen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden op www.vivarapro.nl

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019” buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de

daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

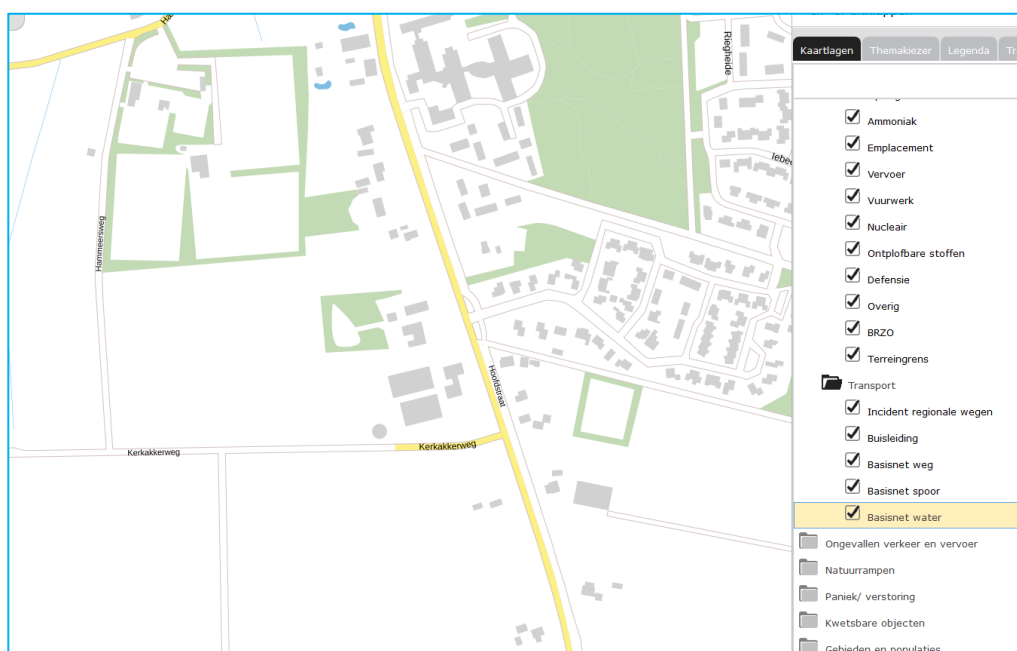
(Bron : handreiking woningbouw en AERIUS via www.aanpakstikstof.nl).

Odoorn ligt op zandgrond. Het aantal te bouwen woningen is minder dan 50. De afstand tot een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied is meer dan 7 kilometer. Voor het project is geen verdere Aerijs-berekening noodzakelijk.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), transport gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.5.1 Toets aan risicokaart

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen

4.5.1.4 Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.1.5 Hoogspanningsmasten

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

4.5.1.6 Conclusie externe veiligheid

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5.2 Inrichting en ontwikkeling

Op advies van de brandweer is onderstaand paragraaf opgenomen in het bestemmingsplan.

1. Bluswatervoorzieningen

Op circa 1400 meter in zuidelijke richting is een bluswatervulpunt aanwezig van waaruit de brandweer in beginsel kan voorzien in haar bluswatervoorziening.

2. Waarschuwing- en alarmeringssysteem

Bij nadere inrichting van het gebied dient ter dekking van het Waarschuwingssalarmeringssysteem in overleg met de AOV-er van de Gemeente Borger-Odoorn een extra sirenelocatie te worden gerealiseerd of rekening te worden gehouden met alternatieve wijze van alarmering. De locatie valt buiten de dekking van het Waarschuwingssalarmeringssysteem.

Let wel dat de minister van J&V voornemens is om het WAS-systeem uit te faseren, maar dat daar nog immer geen definitief besluit over is genomen.

3. Bereikbaarheid

Het gebied heeft 2 normale toeritten. Hiermee voldoet het gebied goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

4. Opkomsttijd

Gezien de opkomsttijd van hoofdstraat 52 van circa 16 minuten meer dan 15 minuten is en daar een verkenning- en inzetijd (water op het vuur / redden van mensen) bovenop komt, dient zeer goed afgewogen te worden door de gemeente of een woonzorgcentrum met huisvesting van (meervoudig) gehandicapte mensen (met name de zwaardere gevallen) op deze locatie wenselijk is in het kader van hulpverlening bij calamiteiten/incidenten. Met name de eerste 15 minuten zal de beheerder/eigenaar eerst verantwoordelijke hulpverlener zijn alvorens de hulpdiensten ter plaatse zijn.

Wij adviseren u derhalve de initiatiefnemer in te lichten om aanvullende brandveiligheidsmaatregelen nemen, bijv. ten minste bouwregelgeving nieuwbouw voorschriften. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. ten minste bouwbesluit nieuwbouw hanteren / voorschrijven;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningsprinklers of een gecertificeerde sprinklerinstallatie;
- organisatorische voorzieningen, bijv. goede en voldoende opgeleide permanent aanwezige BHV organisatie, vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal. Denk bijv. aan zeer moeilijk brandbare bedden/gordijnen/meubilair
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen extra veilige vluchtroutes.

4.6

Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en

luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Van buiten naar binnen - wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Direct nabij het plangebied bedraagt de snelheid 50 km/uur, zodat er sprake is van een geluidszone. Er is een akoestisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

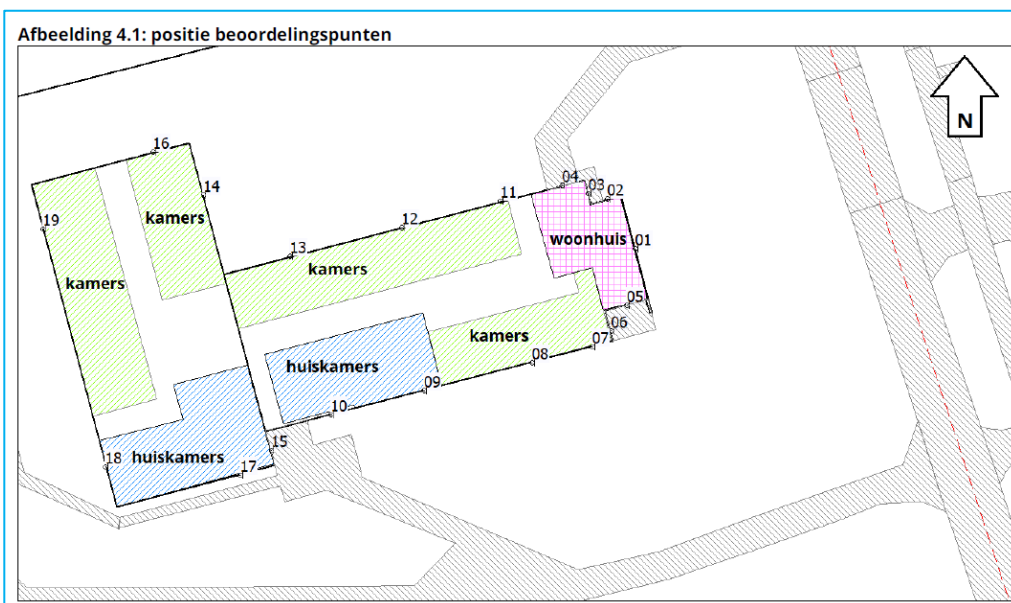
Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting alleen ter plaatse van de oostgevel van de te realiseren bedrijfswoning niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting bedraagt 50 dB Lden inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een overschrijding op één woning is het treffen van reducerende maatregelen, in de vorm van bron (bijvoorbeeld stiller asfalt) en overdracht (of geluidschermen), niet doelmatig.

De geluidbelasting bedraagt op deze akoestisch maatgevende oostgevel 53 dB Lden exclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder. De grenswaarde voor het binnenniveau in een te realiseren woning bedraagt 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit). De benodigde geluidwering bedraagt derhalve $(53-33 =)$ 20 dB om aan de eis voor het binnenniveau te voldoen. Dit is niet hoger dan de minimale vereiste geluidwering uit het Bouwbesluit.

Verwacht mag worden dat met de huidige stand der bouwtechniek hieraan wordt voldaan. Er is geen aanvullend onderzoek naar de geluidwering benodigd.

Het bevoegd gezag wordt verzocht een hogere waarde vast te stellen van 50 dB Lden (zie in de hierna weergegeven tabel de oranje en cursief gedrukte waarde).



Tp	Omschrijving	Geluidbelasting [L _{den}] incl. aftrek art. 110g Wgh	Geluidbelasting [L _{den}] excl. aftrek art. 110g Wgh
		1,5 mtr. +mv	1,5 mtr. +mv
Hoofdstraat			
01	oostgevel (bedrijfswoning)	50	53
02	noordgevel (bedrijfswoning)	46	51
05	zuidgevel (bedrijfswoning)	47	49
07	zuidgevel (kamers woonzorg)	46	48
11	noordgevel (kamers woonzorg)	42	47
14	oostgevel kamers (woonzorg)	40	45
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.		
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} . Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.		

4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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. Voorliggend project blijft, met de realisatie van 16 zorgwoningen, ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

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.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	
Bodem	Er is geen beperking vanuit het aspect bodem.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Het plan is uitvoerbaar vanuit de Wet natuurbescherming bezien.
Geluid	Indien een hogere waarde wordt vastgesteld is het

	plan uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is geen watercompensatie nodig en hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

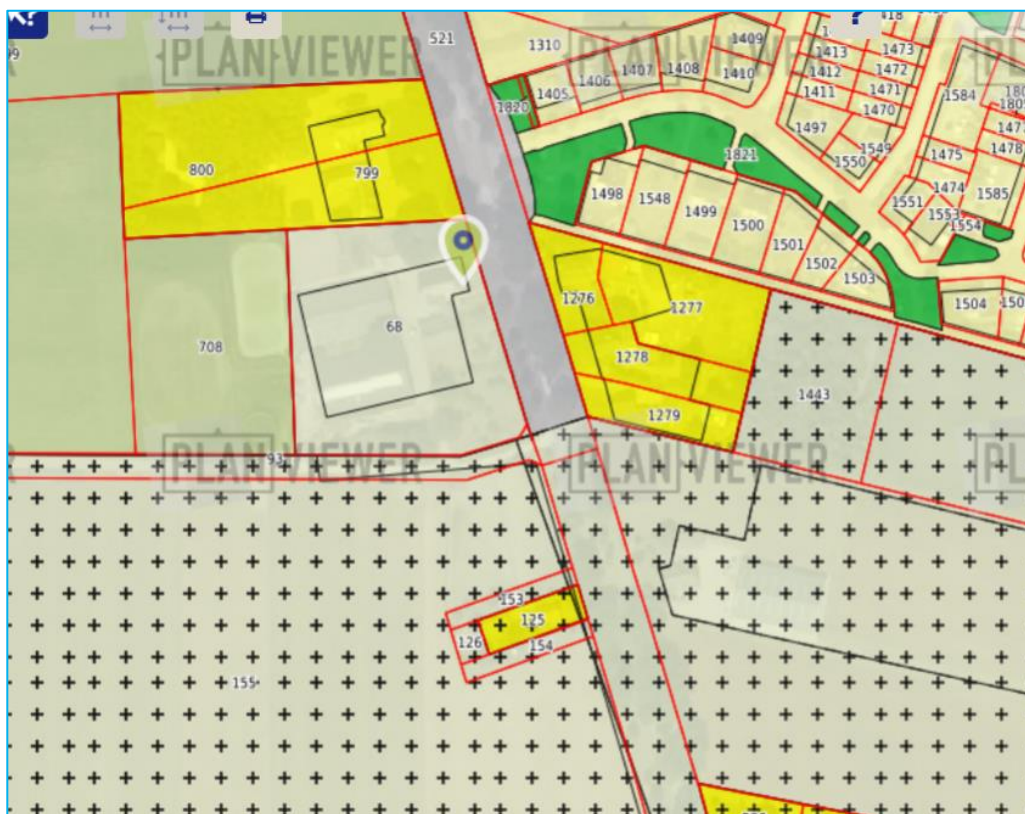
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

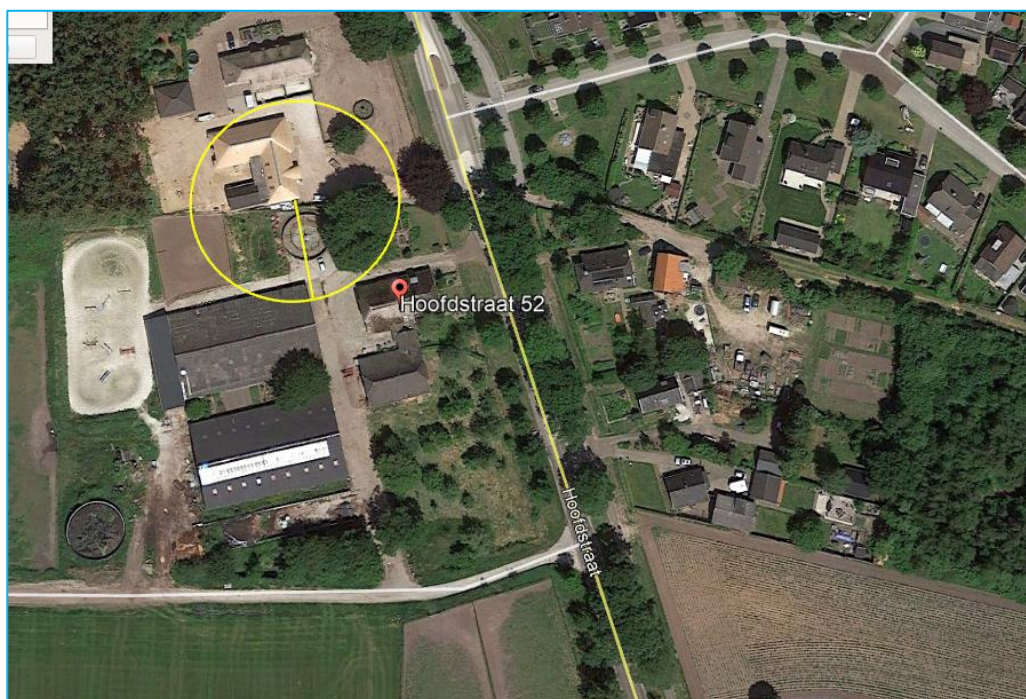
Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemming rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich alleen maar woonbestemmingen. Er is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het woonzorgcentrum is vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' qua zwaarte te vergelijken met een verpleeghuis. Een verpleeghuis is te karakteriseren als een milieucategorie 2 inrichting, waarbij er normafstanden voor hinder gelden van 10 meter (geur), 0 meter (stof), 30 meter (geluid) en 0 meter (gevaar) ten opzichte van woningen van derden.

Op onderstaande figuur is de bestaande afstand zichtbaar gemaakt ten opzichte van de aan de noordkant aanwezige woning.



In de bestaande planologische situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf, te weten een melkveebedrijf. Een melkveebedrijf is aan te merken als een milieucategorie 3.2 inrichting met een grootste normafstand van 100 meter voor het aspect geur en 30 meter voor stof en geluid.

Hoewel de bovenliggende woning qua normafstand nog wel binnen de zone van 30 meter ligt van de te behouden schuur, valt te stellen dat ten opzichte van de bestaande situatie er sprake is van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer zal voordat de inrichting in gebruik wordt gesteld ook een melding uitvoeren in het kader van het Activiteitenbesluit. Indien uit die melding blijkt dat akoestische maatregelen nodig zijn dan zullen deze worden uitgevoerd. Verder is het zo dat in de regels van de bestemming nog is gereguleerd dat ter plaatse horeca categorie II is toegestaan. Dit betreft aan de bedrijfsvoering gelieerde horeca en is niet bedoeld voor het aantrekken van gasten zoals wandelaars en fietsers e.d.

Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10

Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Aangezien de gemeente Borger-Odoorn zeer autogericht is dient te worden uitgegaan van de maximale parkeernormering. Er zijn bij voorliggend initiatief $11,2 = 12$ parkeerplaatsen nodig, getuige de hierna weergegeven berekening via de CROW online rekentool. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Locatie

Gemeente:	Borger-Odoorn
Stedelijkheidsgraad:	niet stedelijk
Ligging:	Rest beboude kom

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
16	wooneenheid	verpleeg- en verzorgingstehuis

Algemeen

Parkeervraag totaal		9,60 parkeerplaatsen	openbaar: 2,78
Maatgevend moment	werkdagmiddag	9,60 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	8,49 parkeerplaatsen	7,07 / 9,90	1,39 / 1,95
werkdagmiddag	9,60 parkeerplaatsen	8,00 11,20	2,32 / 3,25
werkdagavond	5,08 parkeerplaatsen	4,23 / 5,92	1,39 / 1,95
koopavond	5,08 parkeerplaatsen	4,23 / 5,92	1,39 / 1,95
werkdagnacht	1,84 parkeerplaatsen	1,54 / 2,15	0,12 / 0,16
zaterdagmiddag	8,49 parkeerplaatsen	7,07 / 9,90	1,39 / 1,95
zaterdagavond	8,49 parkeerplaatsen	7,07 / 9,90	1,39 / 1,95
zondagmiddag	8,49 parkeerplaatsen	7,07 / 9,90	1,39 / 1,95

4.11

Water

Op 19 november 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

Watertoetsproces

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan.

Ten aanzien van het plan is het volgende van belang. In de nieuwe situatie zal er circa 480 m² minder aan bebouwing en bestrating aanwezig zijn dan in de bestaande situatie het geval is. Vanwege deze afname aan verharding is er geen noodzaak om te voorzien in watercompensatie.

Ten aanzien van de afvoer van riolering is het zo dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar de sloot langs de Hoofdstraat en Kerkakkerweg. Het woonzorgcomplex zal worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel langs de Hoofdstraat.

De waterparagraaf zoals verwoord in paragraaf 4.11 is voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft daar als volgt op gereageerd per mail van 29 juni 2021.

Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt maar afneemt is compenserende waterberging niet nodig. Het is een grote kavel met een flink deel onverhard. In de waterparagraaf staat dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot. Mijn advies is om hemelwater eerst goed te benutten voor beplanting en te infiltreren in de bodem. En pas daarna af te voeren naar de sloot. Let ook op het vloerpeil van de nieuwbouw >30cm boven straatpeil. Verder prima zo.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet en de ter inzage ligging van het ontwerpplan uiteengezet.

Omgevingsparticipatie

De omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen en hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

Vooroverleg en inspraak

Vanuit het wettelijke vooroverleg heeft de gemeente het plan voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. Vanuit de GGD Drenthe is per brief van 16 maart 2021 gereageerd op het voorontwerp in de vorm van een brief waarin diverse adviezen zijn afgegeven. De adviezen zijn voor kennisname aangenomen en verstrekt aan de initiatiefnemer. De provincie Drenthe heeft per brief van 29 maart 2021 gereageerd op het plan. Vanuit deze reactie is er extra aandacht besteedt aan de (landschappelijke) inpassing van het plan en is er een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarvan de provincie heeft aangegeven mee in te kunnen stemmen. Tevens is op basis van de provinciale reactie het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen als cultuurhistorie, aardkundige waarden en het beleid ten aanzien van het wonen aangepast en aangevuld. De RUD heeft op 11 februari 2021 een adviesdocument aan de gemeente verstuurd. De RUD heeft aangegeven dat de onderdelen ten aanzien van bodem, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit akkoord zijn. Het onderdeel milieuzonering dient nog nader te worden uitgewerkt. Dit is gedaan richting het ontwerpbestemmingsplan. De ASTRON en de Gasunie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Door de Veiligheidsregio Drenthe zijn opmerkingen gemaakt over de opkomsttijden van hulpdiensten. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden daarom in overleg met de Veiligheidsregio aanvullende brandveiligheidsmaatregelen genomen.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de zorgvoorziening kan worden gebouwd. Tevens is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat het beplantingsplan die als bijlage bij de regels is gevoegd ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 1

Het archeologiebeleid is vertaald in het bestemmingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de bekende en verwachte archeologische waarden in het plangebied. Op grond van dubbelbestemmingen geldt een vergunnings- en/of onderzoeksplicht voor het bouwen vanaf een bepaalde omvang en voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij iedere bodemingreep dieper dan 0,3 meter.

Artikel 5 : Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1

De dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 is gekoppeld aan de Hondsrug. De eeuwenlange bewoningsgeschiedenis is op de Hondsrug nog duidelijk afleesbaar. Hier zijn de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig. De dubbelbestemming richt zich op het behoud van deze onderlinge samenhang door het egaliseren of afvlakken van (natuurlijk) reliëf niet toe te staan in het essenlandschap en delen van de woudontginningen. Ook het verharderen van zandpaden of het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt en beton) is niet toegestaan.

Er is een afwijkingsregeling opgenomen voor het verharderen van zandpaden en het vervangen van klinkerwegen indien dit nodig is respectievelijk ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer en voor een veilige verkeersafwikkeling.

De bestaande waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en -wallen, bosstroken en laanbeplanting worden beschermd door een kap- en rooiverbod. Hiervan kan alleen worden afgeweken als de noodzaak kan worden aangetoond en er compensatie plaatsvindt.

Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 zijn geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. Ook mogen er geen mestbassins buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald in hoeverre bouwgrenzen in afwijking van de gebiedsbestemmingen mogen worden overschreden.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Zorgvoorziening Hoofdstraat 52 te Odoorn
Projectnummer : RB 10.533
IMRO : NL.IMRO.1681.02BP0004-VG01
Versie : 01
Datum : Januari 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl