

Memo

Opdrachtgever: BugelHajema B.V.

dd 18-12-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Onderstaande afbeelding geeft een weergave van de ligging van het plangebied.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: GoogleMaps).

De nieuwbouwplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan 'Verplaatsing akkerbouwbedrijf Nieuw Buinen' (vastgesteld 9 juni 2011). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - voorlopige bestemming'. Om het voornemen te kunnen realiseren, wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor het initiatief.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie valt onder de activiteit D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). In de tabel hieronder is het initiatief getoetst aan de drempelwaarden van deze activiteiten.

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

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

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

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

12 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

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

Planologische inpassing

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

Hieronder is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



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

1.4 Procedurele aspecten

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

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

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

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

1.4 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

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

Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij.'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

1. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

de omvang van het project;
eventuele cumulatie met andere projecten;
het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
de productie van afvalstoffen;
verontreiniging en hinder;
risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang van het project

Het plangebied (circa 2,3 hectare) ligt in het lint van de kern Nieuw-Buinen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door respectievelijk de Wilgenlaan en het Zuiderdiep. Aan de overige zijden vormen de Prins Bernhardlaan en het Noorderdiep de begrenzing.

Het plan voorziet in gefaseerde nieuwbouw, met in dit bestemmingsplan enkel een bouwrecht (bouwvlak) voor de 10 woningen aan de zuidzijde. Op termijn zal het agrarisch bedrijf, gelegen in het

noorden van het plangebied, verplaatsen naar de Tweerdeweg in het buitengebied van Nieuw-Buinen.

Hieronder is een afbeelding van het totale project (met 40 woningen) opgenomen. De open driehoek is ingevuld met gevarieerde woonbebouwing die de verkavelingsopzet van de bebouwing langs het Noorder- en Zuiderdiep volgt.



Afbeelding 3. Plattegrond stedenbouwkundig ontwerp.

Cumulatie

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

Het gebruik van natuurlijke hulpmiddelen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De woningen worden immers gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Eventueel wordt zand van elders aangevoerd ten behoeve van grondverbetering.

Overige aspecten

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

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

Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

het bestaande grondgebruik;

de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;

het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

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

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

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

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

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

het bereik van het effect;

het grensoverschrijdende karakter van het effect;

de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

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

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

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

Archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Bodem

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

Ecologie

GEBIEDENBESCHERMING

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

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

SOORTENBESCHERMING

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

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

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

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

Externe veiligheid

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt aan in het bebouwingslint van Nieuw-Buinen aan de doorgaande weg door het dorp. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder meer woningen, agrarische bedrijven en een zwembad. Op grond van het bestemmingsplan 'Nieuw Buinen - Buinerveen' zijn daarnaast dienstverlening, detailhandel, kleinschalige bedrijven en kantoren toegestaan. Gezien het voorgaande is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Voor akkerbouwbedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (voor geluid). De dichtstbijzijnde akkerbouwbedrijven liggen op een afstand van minimaal 100 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van akkerbouwbedrijven.

Voor de dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijen is een geuronderzoek uitgevoerd (zie onder aspect geur). De conclusie daarvan is dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het plangebied. Andersom worden de (intensieve) veehouderijbedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de transformatie van het plangebied. In de huidige situatie zijn er namelijk al woningen aanwezig op kleinere afstand van de bedrijven.

Op ruim 100 meter ten oosten van het plangebied ligt het zwembad De Buinerstreng. Voor niet-overdekte zwembaden geldt in gemengd gebied een richtafstand van 100 m (voor geluid). Aan deze afstand wordt voldaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het zwembad.

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

Geluid

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



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

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

Geur

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

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

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

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

Luchtkwaliteit

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

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

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

Verkeer en parkeren

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

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

Voor de schuurwoningen aan de westpunt van het plangebied vindt het parkeren plaats als haaks parkeren in het laantje direct ten oosten van deze woningen. Deze parkeerplaatsen worden als openbaar parkeren gerealiseerd.

Bij de woon/werk-bebouwing in het noordelijk deelgebied vindt parkeren op het eigen erf plaats.

Bij de rijwoningen ten zuiden van de centrale watergang wordt haaks, ten zuiden van de rijbaan geparkeerd, waarbij parkeerclusters van 3 à 4 auto's steeds worden afgewisseld met kleinere of zuilvormige bomen in een groot groenvak van minimaal 10 m². Deze parkeerplaatsen worden als openbaar parkeren aangelegd.

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

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

Water

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Conclusie

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

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