

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71

- TOELICHTING -

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	3
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	4
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Het plan	6
2.2 Kader	8
2.3 Landschappelijke inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	18
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	18
4.2 Bodem	19
4.3 Ecologie	19
4.4 Geluid	22
4.5 Milieuzonering	23
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Verkeer en parkeren	26
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Besluit milieueffectrapportage	28
4.10 Water	28
Hoofdstuk 5 Bestemmen	29
5.1 Planregels	29
5.2 Voorliggend uitwerkingsplan	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Voorbereiding	31
6.2 Uitvoerbaarheid	31
Bijlagen	32
Bijlage 1 landschappelijke inpassing en beplanting	33
Bijlage 2 Watertoets	34
Bijlage 3 Geuronderzoek	35
Bijlage 4 Ecologische quickscan	36
Bijlage 5 Compensatieplan Ecologie	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2011 heeft de gemeenteraad van Borger-Odoorn het bestemmingsplan Verplaatsing melkveehouderijbedrijf Nieuw Buinen vastgesteld. In dit plan is de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming” aanwezig. In de planregels is opgenomen dat het plangebied vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming” wordt bestemd voor “Wonen (uit te werken)”.

Met dit uitwerkingsplan wordt de woonbestemming uitgewerkt ten behoeve van de bouw van één woning.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan ‘Noorderdiep 71 Nieuw-Buinen’ bestaat uit de volgende stukken:

- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het achterste deel van het perceel aan Noorderdiep 71 te Nieuw-Buinen, gelegen in het buitengebied van de Gemeente Borger Odoorn.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Verplaatsing melkveehouderijbedrijf Nieuw Buinen (NL.IMRO.1681.05BP0004-VG01), vastgesteld op 9 juni 2011. Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming”.

Voor de uitwerking gelden enkele regels en voorwaarden opgesteld voor de bestemming en afmetingen van hoofd- en bijgebouwen, deze zijn opgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bouw van één woning sluit aan bij de voorlopige bestemming, echter dient er hiervoor een ruimtelijke kwaliteitsslag te worden gemaakt. De gemeente wil medewerking verlenen aan deze ontwikkeling mits de bestaande melkveestal van ca. 770m² wordt gesloopt.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Op 21 april 2021 heeft de aanvrager een principeverzoek voor onderhavig plan ingediend bij de gemeente. Met dit verzoek wil de aanvrager graag een woning achter op het perceel gelegen aan Noorderdiep 71 te Nieuw-Buinen realiseren. Bij besluit van 26 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



Afbeelding: detail luchtfoto perceel Noorderdiep 71 Nieuw-Buinen (bron: Google Earth) – 2018

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming. In de planregels is opgenomen dat het plangebied vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming” wordt bestemd voor “Wonen (uit te werken)”.

De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigingen van het achterste deel van het perceel ten behoeve van de bouw van een woonhuis met bijbehorende tuin/erf.

De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar de ruimtelijke structuur dient in stand gehouden te worden en verbeterd waar mogelijk. Hierbij dient er een goede groenvulling te worden toegepast, de bomensingel aan de westzijde dient te worden doorgezet.

Vanuit de gemeente wordt er benadrukt om op de kavel de uitstraling te bewaren van een boerenerf. Dit sluit aan bij de wensen van de opdrachtgever. De stal zal worden gesloopt en vervangen door een schuurwoning. De nokrichting van de woning sluit aan bij de nokrichting van de stal (en overige bebouwing). De woning komt wat verder naar achter op de kavel te staan. Enerzijds om deze aan het zicht te onttrekken, zodat het lint niet wordt aangetast en anderzijds om op te gaan in het landschap.

Om het zicht vanaf de straat zoveel mogelijk in tact te laten, dan wel te verbeteren, is er gekozen om de toegang tot het terrein gelijk te houden. De huidige oprit zal dus voor beide woningen zijn. Hiervoor zal een recht van overpad worden vastgelegd.

De kavel is gesplitst ter hoogte van de te slopen stal (zie situatie tekening bijlage 1). Om de eenheid te bewaren en de uitstraling van één boeren erf te behouden zal de lage beplanting (beukenhaag) worden doorgezet op de achterste kavel. Ook blijven de bestaande bomen (esdoorn) bestaan en zullen er een aantal bomen, waaronder fruitbomen, geplant worden, deze zorgen voor privacy voor de woningen en zorgen dat het karakter behouden blijft. De zichtlijnen tussen de woning (nr. 71) en de bomen/schuur en over het toegangspad blijft hierbij behouden.

De tuin komt aan de zuidzijde van de schuurwoning, hiervoor wordt bewust gekozen zodat de noordzijde zo veel als mogelijk open en agrarisch blijft. Hierbij wordt de agrarische bestemming benut als kruidenweide, wat ten goede komt voor de flora en fauna. Langs de perceelgrens aan de zuidwestzijde wordt de belijning van het landschap versterkt en begeleid door de extra aanplant van een bomen rij. Het open landschap en de zichtlijnen worden hiermee versterkt. De agrarische bestemming ligt op ca. 15-20 meter vanaf de woning.

Er is gekozen voor een schuurwoning, omdat deze het beste passend is bij het landschap. Op deze plek stond een schuur en deze vervangen door een traditionele woning is niet passend. Dit zou te veel het landschap en het lint aantasten. Een schuurwoning daarentegen heeft de identiteit van een schuur en kan daarom ook achter op het perceel staan, hier staan de schuren namelijk in dit kenmerkende landschap. De bestaande schuur die op de nieuwe kavel staat zal worden gerenoveerd (asbest dak vervangen en nieuwe gevelbeplating) zodat deze aansluit bij de architectuur van de woning.

Door de bouw van een schuurwoning, het opruimen van de bestaande stal, opschonen van het terrein, renovatie van de schuur en het versterken van de bomensingel, vindt er een duidelijke kwaliteitsimpuls plaats. Met deze elementen wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap.

In bijlage 1 van de regels is het inrichtingsplan opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

Reeds uitgevoerde kwaliteitsslag

Vooruitlopend op deze procedure is er door de opdrachtgever een kwaliteitsslag gemaakt. Onderstaand een luchtfoto uit 2011. Als we deze foto vergelijken met de situatie uit 2018 is te zien is dat er op het terrein diverse onderdelen zijn opgeruimd zoals mest- en voersilo's en bestrating.



Afbeelding: luchtfoto 2011 (bron: Google Earth)

2.2 Kader

De kaders en voorwaarden waaraan dit voornemen dient te voldoen worden beschreven in deze toelichting.

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van het bestemmingsplan Verplaatsing melkveehouderijbedrijf Nieuw Buinen.

De bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf- Voorlopige bestemming' zal worden vervangen door een nieuwe bestemming 'Wonen' voor de bestemming van het achterste deel van het perceel.

Deze nieuwe regels hebben betrekking op het aantal toegestane woningen en de groenvoorzieningen. Voor nevenfuncties wordt ruimte geboden binnen de regels van de nieuwe bestemming.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Zoals in paragraaf 2.1 beschreven zijn er een aantal onderdelen beschreven welke de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit laten zien.

Het kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn gebruikt als richtlijn voor het bepalen van de inrichting van het erf. Hierin is ook een beplantingslijst opgenomen, de beplanting passend bij de veenontgining is hierbij overgenomen.

De voorgestelde landschappelijke inpassing en de beplantingslijst is in bijlage 1 weergegeven.

Hierbij zijn de bestaande bomen in kaart gebracht. Het plan is om in dezelfde lijn door te gaan om de landschappelijke structuur te verbeteren

De houtsingel aan de westzijde van het perceel zal door getrokken worden tot de hoogte van de achtergevel van de nieuwe schuurwoning. Hierbij zullen dezelfde bomen welke reeds aanwezig zijn op perceel 2049 gepland worden. Behalve de Esdoorn, deze is in veelvoud aanwezig op perceel en hierdoor te dominant. In plaats hiervan zullen eiken- en lindebomen geplant worden.

Naast de houtsingel worden er enkele kleinere struiken geplant. Met name eetbare struiken, zoals de aalbes, zwarte bes, frambozenstruik en de bramenstruik. Op de plaats van de te slopen lichtboxenstal komt een kleine fruitbomenweide. Deze bestaan uit peren en appelbomen.

Voor de oude melkstal (welke blijft bestaan en omgebouwd wordt tot garage voor perceel 2049) worden ook enkele kleine bomen en struiken geplaatst. Het zicht naar dit gebouw zal vanuit noordelijke richting zal hierdoor 'groen' ogen.

Op de plaats van de voorzijde van de te slopen lichtboxenstal, wat tevens de erfgrens is, zal een beukenhaag geplaatst worden tot het pad en voor de 2 bestaande zwarte Elsen langs. De beukenhaag zal in de loop der jaren laag gehouden worden zodat het zichtveld naar achteren bestaan blijft.

Op deze manier blijft de landschappelijke structuur intact.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor dit plan.

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015,

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71
vastgesteld

201501297/1/R4). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in maximaal één grondgebonden woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is ook op 3 oktober 2018 vastgesteld.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem.

Combinatiemodel

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast kan een ruimtelijk plan voorzien in incidentele bouw mogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

- a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
- b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 1. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 2. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 4. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Aan bovenstaande criteria wordt voldaan. Het bestaande bebouwingslint wordt niet aangetast, de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het slopen van 770m² stal en de toevoeging van 1 woning (wat minimaal is), er is een inrichtingsplan opgesteld voor een zorgvuldige inpassing van het plan en op het perceel ligt al een onherroepelijke uit te werken woonbestemming, wat past bij de visie van de gemeente.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid en in paragraaf 3.2 de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kernkwaliteiten

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Aardkundige waarden van toepassing:

Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in de Veenkoloniën. Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur.

Het plangebied valt buiten bestaand stedelijk gebied en tast geen wijkenstructuur of bebouwingslinten aan.

Cultuurhistorie

Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie behoort het plangebied tot het deelgebied 'De Drentse Monden'. Bepalend voor deze Drents-Groninger veenkoloniën is het orthogonale en hiërarchische stelsel van kanalen, monden en wijken, aangelegd voor de veenontginning. Langs de hoofdlijnen ontwikkelden zich na het afgraven de lintdorpen, geplaatst in een rechtlijnig stelsel van verkavelingen met bebouwing, waterwerken en beplanting.

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

Daarbinnen wil de provincie specifiek sturen op:

1. Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
2. Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan;
3. Het beleefbaar houden van het verschoven lint van Roswinkel, mede door de open ruimte tussen de oude en de nieuwe weg te handhaven;
4. Het benadrukken van de oude veenloop tussen Valthervond en Nieuw-Weerdinge door de afwijkende onregelmatige verkaveling en de duidelijke begrenzingen.

De provincie verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

Het plangebied kenmerkt zich door het lint en dient herkenbaar te worden gehouden. De opzet zoals in paragraaf 2.1 omschreven sluit hier goed bij aan. Door de beplanting en bebouwing op de juiste wijze te plaatsen wordt daarnaast nog de open structuur en daarmee de zichtlijnen verbeterd. Het inrichtingsplan, waaruit dit duidelijk wordt, is in bijlage 1 opgenomen.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Gelet op de kleinschaligheid en de locatie zijn er geen aanwijzingen dat er aardkundige waarden aanwezig zijn op de gronden van het plangebied.

Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe

Voor het plangebied geldt op basis van de provinciale omgevingsvisie Beschermingsniveau 1: generiek.

Vanuit het cultuurhistorisch kompas geldt voor dit gebied de volgende ambities:

1. Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
2. Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan één zijde van het kanaal staan.

Gelet op de kleinschaligheid en de locatie zijn er van uit het provinciaal beleid geen aanwijzingen dat er archeologische waarden aanwezig zijn op de gronden van het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

De structuurvisie Borger-Odoorn is in 2010 vastgesteld.

Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen.

Het plangebied ligt in die driedeling in het veengebied. De kernkwaliteiten van het veengebied worden gevormd door de zichtbare ontstaansgeschiedenis van het landschap. Lintstructuren in een grootschalig open landschap dat via een rationeel stelsel van wijken wordt ontwaterd, vormen de identiteit van het gebied. De pioniersgeest die het gebied heeft gevormd, vormt nu de basis voor een hoogwaardig en innovatief landbouwgebied. De cultuurhistorische betekenis van de lintstructuur en de openheid van het gebied blijven de kenmerkende kwaliteiten van het de Veenkoloniën.

Gezien de demografische ontwikkelingen wordt in de structuurvisie ingezet op het versterken van de bestaande woonomgeving. Kwaliteit staat daarbij voorop. Kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. De inwoners moeten in Borger-Odoorn willen en kunnen blijven wonen. Inwoners die op jonge leeftijd vertrekken om te werken of te studeren moeten zich aangetrokken voelen om op latere leeftijd weer terug te keren. Ingezet wordt verder op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering van wijken en nieuwbouw binnen bestaande structuren. Aansluiting wordt gezocht op de veranderde woningmarkt als gevolg van demografische verschuivingen.

3.3.2 Woonvisie 2022+

Op 2 maart 2022 is de Woonvisie 2022+ vastgesteld. De woonvisie bestaat uit drie hoofdblokken, context, ambities en strategie.

In het eerste hoofdblok context is geanalyseerd wat de huidige status is van het gebied en waar de knelpunten of juist de goede punten liggen, hierbij zijn er een aantal zaken naar voren gekomen.

- Ruimtelijk: Een goed bereikbare plattelandsgemeente met relatief kleine kernen in vier leefgebieden, half op zand- en half op veengrond
- Woningen: Grote, oude en relatief betaalbare eengezinswoningen, omringd door rust en ruimte. De energetische kwaliteit blijft wel achter
- Bewoners: Een vergrijzende bevolking, maar tot 2030 geen krimp verwacht. De leefbaarheid is goed, zorgvoorzieningen worden geclusterd.
- Duurzaamheid: Sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen, maar ook veel windmolens. Hittestress, wateroverlast en luchtvervuiling minimaal.

Er zijn een aantal ambities uit deze thema's naar voren gekomen, het plangebied bevindt zich in gebied 'het veen':

- Ruimtelijk: Historische veenlinten en vergezichten

Op weinig plekken is het verhaal van veenontginning in Nederland zo goed zichtbaar. Lange rechte wegen door uitgestrekte velden, gescheiden door al even rechte kanalen. In de negentiende eeuw groeiden bevolking en bedrijvigheid hier explosief. Nu is er ruimte voor landbouw, met eerlijke lokale producten. De oude veenlinten worden geflankeerd door hoge bomenrijen en statige huizen en boerderijen. In dit gebied zijn de afstanden groter, maar de verbindingen ook sneller. Zorgvuldige clustering zorgt in dit gebied voor behoud van voorzieningen. Ook de bereikbaarheid is essentieel. De lange linten zijn bij uitstek geschikt voor elektrische fietsen, ook tot 45 km/u. Daarmee komen ook grotere plaatsen en stations buiten de gemeente binnen bereik. Dankzij aantrekkelijke (wandel)routes en ankerpunten langs de

linten worden passanten aangenaam verrast. De Nedersaksenlijn is veelbelovende toekomstmuziek.

- Woningen: Modernisering en gerichte toevoegingen

Wonen in het veengebied is een keuze voor karakter. Langs de lange linten wisselen klassieke woonhuizen en grote boerderijen elkaar af, beiden met vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen. Zo recht als de wegen zijn, zo afwisselend is het landschap aan weerszijden. In 2e Exloërmond, Valthermond en vooral Nieuw-Buinen bieden verdikkingen in het lint ruimte aan woonwijken met meer reuring. Door investeringen in woningen en buitenruimte zijn deze wijken aan een opmars bezig. Toevoeging door nieuwbouw vindt op maat plaats, met respect voor de bestaande structuur. Langs de linten is ruimte voor nieuwe accenten tussen het bestaande, vooral bij bestaande voorzieningen. Ook de kruisingen met dwarslinten zijn aantrekkelijk. Nieuw-Buinen heeft potentie als grootste kern, op steenworp afstand van Stadskanaal. Ook 2e Exloërmond en Valthermond zijn al langer in beeld voor verdere (centrum)ontwikkeling.

- Bewoners: Naoberschap en bijzondere woonvormen

Wonen in het veengebied schept duidelijk een band. Eensgezindheid en naoberschap zijn kenmerkend voor dit deel van Borger-Odoorn. Een grotere afstand tot 'de buitenwereld' brengt mensen hier juist bij elkaar. Door gerichte ingrepen in de woningvoorraad kan een grotere diversiteit aan woonmilieus ontstaan, met behoud van de bestaande hechte gemeenschapszin. Daardoor kunnen mensen ook als ze ouder worden in hun eigen vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Meer zelfvoorzienende woonvormen zijn hier kansrijk, zoals bijvoorbeeld het prachtige zorglandgoed Mirre. Ecologische woongemeenschappen zouden bij uitstek passen in dit gebied, dat al veel energie geeft. Ook de verkoop van lokale producten vergroot de band met het land. Meer interessante verblijfsplaatsen kunnen de linten interessanter maken: samen sporten, spelen en ontspannen is laagdrempelig, verbindend en gezond.

- Duurzaamheid: Woningverbetering en duurzame opwekking

Ook in het veengebied wordt stevig geïnvesteerd om de woningvoorraad energiezuiniger te maken. Zeker oudere woningen met 'rode' labels kunnen een grote sprong maken. Soms is sloop-nieuwbouw een betere keuze. De corporaties laten in Nieuw-Buinen en 2e Exloërmond zien hoe mooi dat kan worden. De daken langs de veenlinten zijn geschikt voor zonnepanelen. Deze verdienen zichzelf relatief snel terug en zijn nodig om all-electric-oplossingen te kunnen implementeren. In Valthe en 2e Exloërmond nemen bewoners zelf al het initiatief om alternatieven voor aardgas te onderzoeken. Hier zit energie! In deze en andere komen gemeente en bewoners samen tot uitvoeringsplannen. Ook op het gebied van mobiliteit liggen hier kansen. Langs de linten zouden fietssnelwegen uitnodigen om in beweging te komen en de auto te laten staan. En dan uiteraard ook mét oplaadpunten, gevoed door lokale groene stroom.

Uit bovenstaande punten volgt een strategie. De gemeente wil graag haar eigen toekomst schrijven en verwacht 100 tot 500 woningen benodigd te zijn tot 2030. Hierbij geniet inbreiding de voorkeur en ziet de gemeente vele mogelijke locaties als potentieel hiervoor.

Met het plan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. De woning komt achter de bestaande woning/schuur te staan, het lint blijft hierdoor behouden en wordt meer open (door het slopen van de stal). De woning is een moderne schuurwoning, passend bij het gebied en met respect voor de huidige structuur. De initiatiefnemer zal de woning gaan bouwen en bewonen. De initiatiefnemer heeft zijn roots op deze plek en keert hiernaar terug, zijn familie woont daarbij in het voorste woonhuis. De woning zal gasloos/all-electric zijn, voldoen aan de eisen van de BENG en daarmee erg duurzaam zijn.

Het plan is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3 Welstandsnota

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, is een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het veenkoloniaal landschap. Het beleid is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de dorpen. Langs de diepen is op een enkele plaats nog een nieuwbouwlocatie voorhanden. De heldere ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van de dubbellinten is bijzonder. Met name de schaalverschillen tussen de dorpsbebouwing en de boerderijen zijn opvallend.

De lintbebouwing kent door de verschillen in functie, leeftijd en bouwstijl een gevarieerd beeld. De voorgevelrooilijn van de bebouwing varieert. De bebouwing is vrijstaand, met een begane grond met forse kap. De gebouwen hebben een rechthoekige plattegrond met een eenduiding kapvorm. De nokrichting van de kap is haaks op de weg. De kapvorm is veelal een zadeldak met of zonder wolfseind. De gevels zijn opgetrokken in een rode tot bruine baksteen, de daken zijn afgedekt met een grijze tot donkergrijze dakpan. De bijgebouwen zijn achter de achtergevelrooilijn geplaatst.

Het bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Aspecten van de cultuurhistorie zijn historische (steden)bouwkundige waarden, archeologie en historische geografie. Samengenomen leveren ze een meerwaarde op. Vooral bij ontwikkelingen dient te worden gezien in hoeverre aanwezige cultuurhistorische waarden kwetsbaar zijn voor geplande bodemingrepen. Niet ongebruikelijk is dat dan aangegeven wordt op welke manier de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of verder ontwikkeld kunnen worden.

Historische (steden)bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Voorts zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig die bescherming behoeven.

In het plangebied is wel de wijkenstructuur van cultuurhistorisch belang. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande wijkenstructuur en tast deze niet aan. Het lintstructuur wordt behouden, dan wel versterkt door de plaatsing van de woning en de sloop van de stal, dit komt de openheid van het landschap te goede. De achterzijde van het erf wordt zo min mogelijk beplant zodat het open landschap behouden blijft.

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 en als middelhoge of lage verwachting. Voor het gedeelte dat onder middelhoge of lage verwachting valt (paars op onderstaande kaart) is het niet noodzakelijk om een veldinspectie uit te voeren (plangebied kleiner dan 2 hectare). De overige gronden zijn vrijgegeven, archeologisch onderzoek is hier ook niet noodzakelijk.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (bron: borger-odoorn.nl)

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.2 Bodem

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

Conclusie

Voor het project wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan worden uitgevoerd na sloop van de stal.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Dit is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur liggen zoveel als mogelijk bij de provincie, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'.

Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren / verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op aangewezen waarden.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) opgenomen. Een planologische ontwikkeling mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 7 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Drouwenzand'.

Soortbescherming

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; "de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd". Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Op basis van het ingediende verzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er vinden geen werkzaamheden plaats, die negatieve effecten kunnen hebben op Natura 2000 gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Natuurnetwerk Nederland of natuur buiten het NNN;
- In de te slopen stal kunnen zich verblijfsplaatsen van beschermde soorten bevinden.

Er is een QuickScan ecologie uitgevoerd. Hierbij is er eerst een bureaustudie uitgevoerd, vervolgens op 6 mei 2022 een veldbezoek en vervolgens zijn er maatregelen voorgeschreven.

Hieruit blijkt dat er jaarrond beschermde nesten van huismus aanwezig zijn in de stal en daarnaast mogelijk algemene broedvogels, verblijfplaatsen en een vliegroute van vleermuizen en leefgebied van de grote modderkruiper binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Er zijn hoofdzakelijk 8 nestlocaties aangetroffen voor de huismus. De aanwezigheid van gierzwaluwen en vleermuizen in de te slopen schuur wordt uitgesloten vanwege de afwezigheid van goed aanvliegbare kieren en spleten en aanwezige tocht door het open dak. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de QuickScan.

Omdat het een klein initiatief is, is er gebruik gemaakt van een ecologisch compensatieplan. Hiervoor is er gebruik gemaakt van de regeling kleine initiatieven provincie Drenthe.

De volgende mitigerende maatregelen dienen te worden getroffen:

Algemene broedvogels

Alle inheemse broedvogels zijn tijdens het broeden wettelijk beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Als er ten tijde van de beoogde start van de werkzaamheden vogels in of binnen de verstoringszone van het plangebied broeden, kunnen de werkzaamheden ter plaatse geen doorgang vinden totdat de jongen zijn uitgevlogen. Het is niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verstoren of verjagen van broedende vogels. Het verdient daarom de aanbeveling om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Een wettelijk vastgestelde periode voor het broedseizoen bestaat niet, bepalend is of broedgevallen aanwezig zijn. Indicatieve datumgrenzen zijn 15 maart tot 15 juli, maar er bestaan, afhankelijk van het weer en de vogelsoort, vele uitzonderingen op deze regel.

Vleermuizen (in de omgeving)

De omgeving van de werkzaamheden kan door vleermuizen in gebruik zijn als verblijfplaats en vliegroute. Het verstoren van verblijfplaatsen of essentiële vliegroutes is een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming. Er moet tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met het vermijden van extra lichtoverlast op potentiële verblijfplaatsen en vliegroutes. Indien er licht gevoerd wordt na zonsondergang en voor zonsopkomst, dan dienen onderstaande mitigerende maatregelen opgevolgd te worden.

1. Extra lichtoverlast tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen door het licht weg te draaien van omliggende gebouwen. Dit is zeker noodzakelijk in de schemer en nacht (van 1 uur voor zonsondergang tot 1 uur na zonsopkomst) gedurende de actieve periode van vleermuizen (circa 15 april tot en met 15 oktober).
2. Indien verlichting gevoerd moet worden dient er gekozen te worden voor amberkleurige verlichting.

De volgende compenserende maatregelen dienen te worden getroffen:

In de volgende tabel staat voor de mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied aangegeven welke compenserende maatregelen van kracht zijn. De uitwerking van deze compenserende maatregelen staat beschreven in de daarop volgende alinea's. Bij de uitvoer van de compenserende maatregelen worden de beschikbare kennisdocumenten van BIJ12 opgevolgd.

Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar het compensatieplan.

Soort	Huidige plangebied functie	Compensatie	Nieuwe plangebied functie
Huismus	Acht nestlocaties.	Voor de ingreep 16 huismuskasten ophangen. Na ingreep het dak opnieuw geschikt maken voor huismus door dak toegankelijk te houden.	Nestmogelijkheden in het dak en 16 huismuskasten.
Huiszwaluw	Momenteel niet geschikt	Twee huiszwaluw nestkasten (ecologische plus)	Twee mogelijke nestlocaties.
Egel	Momenteel niet geschikt	Eén verblijfplaats egel en aanleg houtwal (ecologische plus)	Eén mogelijke verblijfplaats.
Insecten	Momenteel matig geschikt	Twee insectenhôtels en kruidenrijke weide (ecologische plus)	Meerdere voedselplanten en verblijfplaatsen in insectenhôtels.
<i>Te nemen compenserende maatregelen om de nieuwe situatie te optimaliseren voor beschermde soorten. De mogelijke functie van het plangebied en het maximaal geschatte aantal per soort worden tevens weergegeven.</i>			

Getroffen maatregelen:

De initiatiefnemer heeft de nestlocaties inmiddels geplaatst in overleg met de ecooloog. Voor de egel zal een houtwal worden aangelegd (zie situatietekening) en voor de insecten zullen er twee insectenhôtels worden geplaatst nabij de aan te leggen kruidenweide. De maatregelen worden vastgelegd in een logboek door de ecooloog. De maatregelen zullen als het plan gereed is worden vastgelegd in een rapportage en worden overhandigd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect ecologie verder geen belemmering voor het voorliggende plan. De quickscan en het compensatieplan zijn bijgevoegd als bijlage 4 en 5.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is in deze situatie niet relevant.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Het voorliggende plan maakt de bouw van een woonhuis mogelijk langs de Noorderdiep. Geluid afkomstig van deze weg en van de omliggende wegen zoals het Zuiderdiep en Prins Bernhardlaan kunnen zorgen voor een geluidbelasting. Formeel is om deze reden een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Echter gelet op de afstand van de woning tot het Noorderdiep, de tussenliggende bebouwing (wat zorgt voor demping van het geluid) en de lage verkeersintensiteiten kan het aannemelijk worden geacht dat de geluidbelasting dusdanig laag is dat er voldaan wordt aan de grenswaarden voor wegverkeergeluid. Derhalve is er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Uitgaande van bovengenoemde onderbouwing wordt er vanuit gegaan dat er kan worden voldaan aan de gestelde eisen.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Milieu

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Ten westen van het plangebied bevinden zich twee grondgebonden veehouderijen (Noorderdiep 65 en 67). Ten oosten een akkerbouwbedrijf (nr. 77) en een akkerbouwbedrijf met intensieve neventak (nr. 79a).

Volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot gevoelige functies bij van 100 meter (voor wat betreft geur – deze is maatgevend).

Analyse

De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de bedrijven bedraagt ca. 100 meter, aan deze eis wordt dus voldaan.

Voor de dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijen is een geuronderzoek uitgevoerd (zie 4.5.2). 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.

Conclusie

Het aspect milieuzonering en vormt geen belemmering voor het plan.

4.5.2 Geuronderzoek

Toetsingskader

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

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Het betreft hier een melkveehouderij (Noorderdiep 65, 67 en 77) en een intensieve veehouderij (Noorderdiep 79a). In verband hiermee is een onderzoek naar geur uitgevoerd (zie bijlage 3).

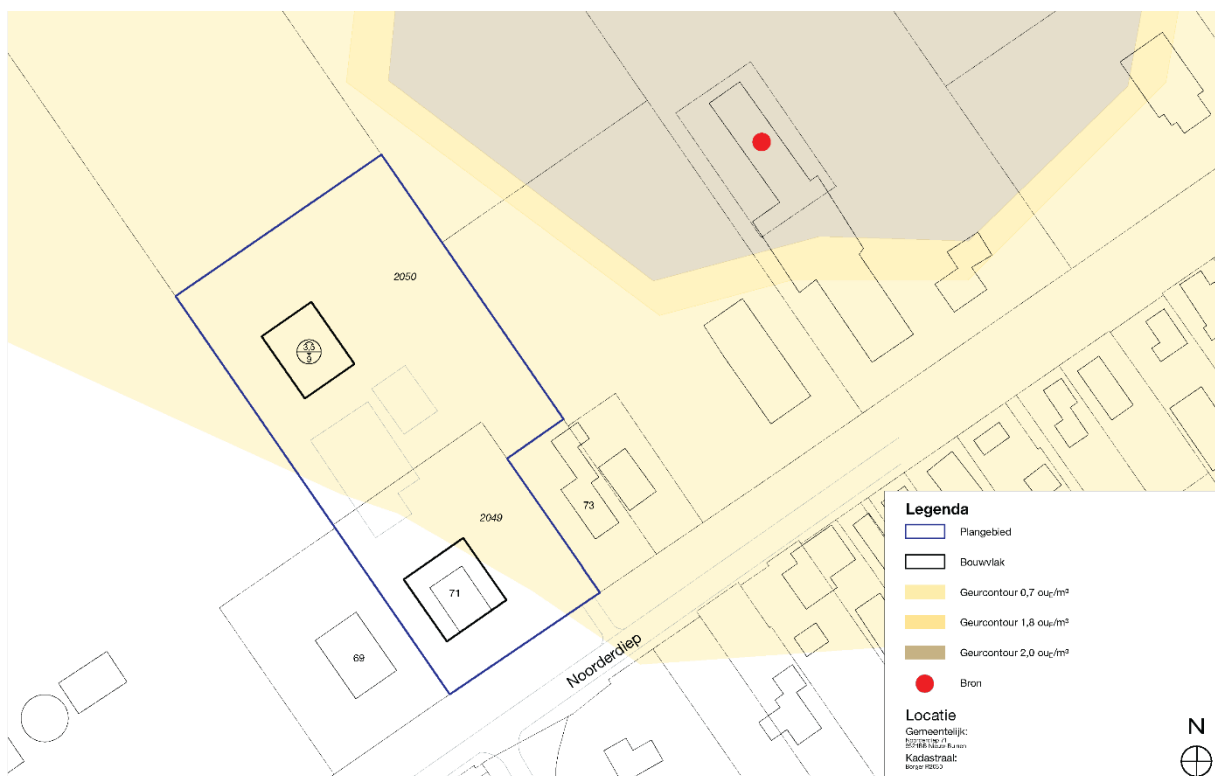
Voor melkveehouderijen en akkerbouw bedrijven als Noorderdiep 65, 67 en 77 geldt binnen de bebouwde kom een afstand van 100 m. De afstand tussen deze bedrijven en de nieuw te bouwen woning is groter dan de wettelijk voorgeschreven afstand van 100 m. Aan de afstandseis wordt hiermee voldaan.

Voor intensieve veehouderijen als Noorderdiep 79a gelden grenswaarden voor de geurbelasting van het type veehouderij (in dit geval een kalvermeststall) 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 $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Rekenuitgangspunten

Noorderdiep 79a betreft een agrarisch bedrijf met 132 mestkalveren (RGV-code A4.100). De voor deze dieren vastgestelde emissiefactor bedraagt $35,6 \text{ ou}_E/\text{sec}$ per dier, hetgeen neer komt op een totale geuremissie van $4.699 \text{ ou}_E/\text{sec}$. Voor de overige punten zijn de default waarden gebruikt.

Als bron punt is het midden van de stal gehanteerd, dit is tevens het middelpunt van het bestemmingsplanvlak voor intensieve veehouderij.



Afbeelding: Uitsnede geurcontour (bron: Mestemaker Architecten)

Analyse

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de norm van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$; de geurbelasting is tussen de $0,7$ en $1,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Er is sprake van een geurhinder van 5-10% en dit valt in de een na beste categorie 'goed'. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl) – blauw omkaderd is het plangebied

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal inrichtingen aanwezig:

- Zuiderdiep 114: zwembad (chloorbleekloog) tank;
- Zuidelijke Tweederdeweg 20: bovengrondse tank;
- Zuidelijke Tweederdeweg 21: bovengrondse tank;
- Zuidelijke Tweederdeweg 25: bovengrondse tank.

Het plan is op voldoende afstand gelegen van bovengenoemde inrichtingen (kortste afstand 700m).

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een aardgastransportleiding (N-523-76) is op circa 1.000 meter afstand gelegen van het plangebied.

Ten behoeve van bestemmingsplan Nieuw Buinen – Buinerveen (rondom het plangebied gelegen) is er door de Regionale Uitvoeringsdienst onderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt er alleen een risico is op 4 meter afstand van de leiding. Het plan is dus op voldoende afstand gelegen.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 1 woning (kleine ontwikkeling). Uitgaande voor een vrijstaande woning in het buitengebied dient er volgens CROW te worden uitgegaan van 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen is dermate gering dat deze zonder problemen opgenomen kunnen worden in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Borger-Odoorn valt voor het bepalen van de parkeernorm op basis van het CROW als geheel onder de stedelijkheidsgraad niet-stedelijk. Bij het toepassen van de kencijfers hanteert de gemeente de maximale waarde, aangezien de gemeente een zeer autoafhankelijke gemeente is.

Voor vrijstaande woningen wordt daarbij de categorie 'koop, vrijstaand' aangehouden. Hiervoor wordt een parkeernorm van (maximaal) 2,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Het perceel van de ruimte voor ruimte woning heeft een oppervlakte van 7.910 m². Op dit perceel zijn ruim voldoende mogelijkheden om te parkeren.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 1 extra woning. De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet Natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drouwenzand' bedraagt circa 7 kilometer. Aangezien het voorliggende plan slechts voorziet in het toevoegen van één woning en het slopen van de veestal, is geoordeeld dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden. Er is, gezien de aard en omvang van het plan, geen sprake van een planMER-plicht.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure nodig.

4.10 Water

Er is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijft dat er is sprake van een korte procedure (standaard waterparagraaf). De uitkomsten van de watertoets zijn toegevoegd aan bijlage 2.

Het vuil- en regenwater worden op de bestaande voorzieningen aangesloten. Er wordt geen oppervlakte water gedempt.

Er zijn geen waterschap belangen voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71
vastgesteld

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen :

- 'Agrarisch'
- 'Wonen'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan 'Noorderdiep 71 Nieuw-Buinen' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Noorderdiep 71 Nieuw-Buinen betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Maatschappelijk

De initiatiefnemers zijn in de maand juli en augustus 2022 de buurt langs geweest om ze te informeren over de plannen. Een groot gedeelte van de buurt zijn bekenden. Dit omdat de initiatiefnemer met zijn ouders 18 jaar aan het Noorderdiep 71 heeft gewoond.

De buurt gaat goed met elkaar om en organiseert elk jaar een buurtbarbecue. Dit jaar zal dit op 3 september 2022 plaatsvinden. De initiatiefnemers zijn hierbij ook uitgenodigd en zullen de plannen nogmaals onder de aandacht brengen.

Tot op heden hebben alle geïnformeerde burens positief gereageerd op de plannen en vinden het erg leuk dat de initiatiefnemers terugkomen vanuit de stad Groningen naar 'hun roots' in Nieuw-Buinen.

Bijlagen

Bijlage 1 landschappelijke inpassing en beplanting

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71
vastgesteld

Bijlage 2 Watertoets

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71
vastgesteld

Bijlage 3 Geuronderzoek

Nieuw-Buinen, Noorderdiep 71
vastgesteld

Bijlage 4 Ecologische quickscan

Bijlage 5 Compensatieplan Ecologie