

**Bestemmingsplan Buinerveen Zuidonder**



Gemeente Borger-Odoorn

VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Buinerveen Zuidonder

V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen

Regels

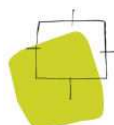
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Bodemonderzoek
- Inventariserend archeologisch onderzoek

6 oktober 2011

Projectnummer 030.10.51.04.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie plangebied</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Bodem	26
4.3	Water	26
4.4	Geluid	30
4.5	Luchtkwaliteit	32
4.6	Externe veiligheid	33
4.6.1	Inrichtingen	33
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	34
4.6.3	Buisleidingen	35
4.7	Archeologie	35
4.8	Ecologie	36
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>51</b>
6.1	Algemeen	51
6.2	Opzet	51
6.3	Bestemmingen	52
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>

## Bijlagen



# Inleiding

# 1

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om in de kern Buinerveen in de gemeente Borger-Odoorn een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan in het plangebied ook al een woonwijk worden gebouwd, maar het vigerende plan biedt niet de bouw mogelijkheden zoals deze nu zijn gewenst.

AANLEIDING

Het plangebied is gesitueerd in de zuidoostelijke kwadrant van de kruising Hoofdstraat/Hoofdkade en de Zuiderstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen die zijn gelegen aan de Hoofdkade en de Zuiderstraat. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel.

LIGGING EN BEGRENZING  
PLANGEBIED

De navolgende luchtfoto geeft een beeld van de globale ligging van het plangebied en de omgeving.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving. Het plangebied is globaal gesitueerd in het rode vlak

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Buinen/Buinerveen Woonlocatie Hoofdkade (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 mei 2003). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Woongebied.

VIGERENDE BESTEMMINGS-  
PLAN

Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van 37 woningen in het plangebied mogelijk. De soort woningen die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt, sluit echter niet aan op de vraag vanuit het dorp en bovendien

DOEL VAN HET PLAN

breekt de ruimtelijke inpassing van deze woningen met de karakteristieke structuur van het dorp. Derhalve is besloten om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De begrenzing van het plangebied sluit aan bij de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied behandeld. Hierbij wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en tevens wordt ingegaan op de historie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 vindt de inventarisatie van het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau plaats. Hierna gaat hoofdstuk 4 in op de uitvoerbaarheidsaspecten. In dit hoofdstuk worden de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken behandeld. De onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen zijn: milieuzonering, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en ecologie.

In het hierna volgende hoofdstuk volgt de planbeschrijving. Dit hoofdstuk gaat in op de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied in de toekomstige situatie.

Hoofdstuk 6 heeft als onderwerp de juridische vormgeving. In dit hoofdstuk worden de regels van het bestemmingsplan toegelicht. In de laatste twee hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# Huidige situatie plangebied

# 2

Het plangebied is gesitueerd in de kern Buinerveen in het zuidoostelijke kwadrant van de kruising Hoofdstraat/Hoofdkade en de Zuiderstraat. De globale ligging van het plangebied staat aangegeven op de navolgende luchtfoto.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied. Het plangebied is gesitueerd binnen de paarse contour

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied wordt eerst ingegaan op het ontstaan van de kern Buinerveen. In het tweede gedeelte van de paragraaf wordt dan de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied zelf behandeld.

## **Buinerveen**

Het dorp Buinerveen is ontstaan en gegroeid in samenhang met de ontginning van het omringende landschap. Het plangebied ligt in het zogenaamde randveenontginningsgebied en grenst aan het grootschalige veenkoloniale landschap.





Figuur 3. Topografische kaart 1903, Kadaster

#### De Drentse randveenontginningen

In de loop van de middeleeuwen begon men wegens gebrek aan bouwland in de esdorpen met het ontginnen van het veen aan de rand van het veengebied. Het ging hierbij om individuele en weinig systematische verveening. De nederzettingen aan de rand van de veenontginningen werden gekenmerkt door een onregelmatig patroon met aan weerszijden bebouwing. De boerderijen werden gevestigd op natuurlijke hoogten en de nederzettingen hadden een opstrekend karakter, doordat men grond ging afgraven achter de plaats waar men zich had gevestigd.

Het bebouwingslint heeft een uitgesproken landelijk karakter, de afstand van de gebouwen tot de weg kent een zekere mate van variatie. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert sterk. Het dorp Buinerveen is ontstaan op de kruising van deze randveenweg en de hoofdvaart tussen het oude esdorp, Buinen en de grootschalige veenkolonie Nieuw-Buinen.

#### De grootschalige veenontginning

Aan het einde van de zeventiende eeuw kwam de meer systematische verveening van het grote veencomplex op gang. Vanuit het Stadskanaal werden de hoofddeepen gegraven die moesten zorgen voor ontwatering van het veen. Op enkele plaatsen, zoals Nieuw-Buinen werd er op 220 m uit elkaar een Noorder- en een Zuiderdiep, een tweekanaalsysteem, gegraven, het zogenaamde dubbellint. Vanuit de diepen werden er op ongeveer 180 m van elkaar wijken (zijkanaaltjes) gegraven. Tussen de wijken lagen twee aan twee de Noorder- en Zuiderdwarsplaatsen met daarop de boerderijen. Bij het dubbellint werd de ruimte tussen het Noorder- en het Zuiderdiep, de vooraffe bebouwd. Hier ontstond het veenkoloniale dorp Nieuw-Buinen. De dubbellinten hebben een asymmetrische opbouw met de boerderijen aan de landzijde en de dorpsbe-

bouwing aan de andere kant van het diep. De bebouwing is zeer karakteristiek. In Buinerveen/Nieuw-Buinen stopt deze dubbellint bebouwing langs het Noorder- en het Zuiderdiep bij de gronden die reeds in cultuur waren gebracht in de randveenontginningen. Het Zuiderdiep werd doorgetrokken tot aan Buinen. Er ontstond een enkellint bebouwing langs deze hoofdvaart in Buinerveen. Deze enkellint bebouwing kent in tegenstelling tot de dubbellinten een meer symmetrische opbouw met de dorpsbebouwing langs de wegzijde en de boerderijen aan de diepzijde. Beide linten worden gekenmerkt door de open plekken tussen de boerderijen met fraaie vergezichten. De diepen hebben hun transportfunctie verloren en een groot aantal ervan is gedempt. Ze zijn vervangen door wegen en fietspaden. Echter de heldere langgerekte ruimtelijk opzet met het kenmerkende profiel en de karakteristieke bebouwing is sterk beeldbepalend.

Het veenkoloniaal landschap is een grootschalig en grofmazig landschap. Het is een zeer open gebied. Het ritme van de kilometerslange veenkoloniale linten bepaalt de ruimtelijke structuur.

### **Plangebied**

Het plangebied draagt de kenmerken van het veenkoloniaal landschap. Het is een grootschalig en open gebied. Aan de noordzijde en de westzijde grenst het plangebied aan de lintbebouwing van Buinerveen. Deze lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen. Aan de zuid- en oostzijde loopt het plangebied over in het grootschalige landbouwgebied.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een start gemaakt met de aanleg van de straten en de verkoop van de woningen. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan waren in de noordoosthoek van het plangebied twee woningen gebouwd. Om deze woningen te ontsluiten, is tevens de straat Zuidonder aangelegd. Deze straat sluit aan op de Hoofdka-  
de/Hoofdstraat.

De Hoofdstraat loopt in westelijke richting naar Buinen en Borger en sluit aan op de N374. In oostelijke richting loopt de Hoofdstraat richting Stadskanaal en sluit de weg aan op de N379.

Het overige gedeelte van het plangebied is onbebouwd en is in de huidige situatie een agrarisch gebied. Aan de zuidzijde ligt langs een gedeelte van de plangrens een ruigtestrook.

Langs de randen van het plangebied liggen sloten. Tevens loopt er door het centrale deel van het plangebied in noord-zuidrichting een sloot en circa 20 m ten noorden van de zuidelijke rand van het plangebied loopt tevens een sloot in oost-westrichting.

Zoals uit de omschrijving van het ontstaan van Buinerveen blijkt, ligt het plangebied in een veenkoloniaal landschap. De plaats Buinerveen is een lintdorp, waarvan de kern is gesitueerd rondom de kruising van de Hoofdstraat met de Zuiderstraat.

BEBOUWING EN WEGEN-  
STRUCTUUR

GROEN- EN WATERSTRUC-  
TUREN

OMGEVING PLANGEBIED

Het centrum van de plaats Borger ligt circa zes kilometer ten westen van het plangebied en het centrum van de plaats Stadskanaal ligt circa acht kilometer ten noordoosten van het plangebied. De provinciegrens tussen Drenthe en Groningen ligt circa 6,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied.



## 3.1

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Drenthe

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

MISSIE

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is het woonbeleid van de provincie van belang. Ten aanzien van het wonen, streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

WONEN

Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Binnen deze bovenlokale afstemming voert de provincie de regie. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie en het woonplan. De gemeenten dienen hierbij rekening te hou-

den met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Bij de woonopgave wil de provincie komen tot een goede regionale samenwerking en afstemming. Van de regio's wordt een regionale woonvisie gevraagd, waarin kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar is afgestemd. De gemeente Borger-Odoorn valt samen met de gemeenten Coevorden en Emmen onder de regio Zuidoost-Drenthe.

In Zuidoost-Drenthe is een netto toename van 5.100 woningen toegestaan. De provincie wil de groei van de bevolking concentreren in de (sub)streekcentra. In de regio Zuidoost-Drenthe zijn dit Emmen (streekcentrum) en Coevorden (substreekcentrum). Streekcentra hebben een regionale functie om te bouwen voor de opvang van migratie, de substreekcentra hebben een bovenlokale functie. Overige kernen, waar Buinerveen dus ook onder valt, hebben alleen een lokale functie.

De gelaagde kernenstructuur van een regio vormt de basis voor het invullen van de woningbehoefte. De toedeling van de woonopgave aan de (sub)streekcentra en de overige kernen is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie verwacht dat de toedeling gebeurt op basis van de functie van de kern binnen de gemeente. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave van deze kernen wordt benut om de dorpsranden af te hechten. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Ten slotte is de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod van belang. De huidige bevolking in een regio dient voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben voor haar wooncarrière.

#### RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen, is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

#### SER-LADDER

Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gesteld kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;

3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Bij de omgevingsvisie hoort een aantal kaartbijlagen. Op de visiekaart 2020 heeft het plangebied de functie-indeling landbouw. De provincie geeft aan dat in deze gebieden de landbouw maximale speelruimte krijgt.

KAARTBIJLAGEN

Op de kernkwaliteitenkaart valt het plangebied onder de kernkwaliteit landschap. Het plangebied valt onder het landschapstype 'wegdorpen van de veenrandontginningen'. Tevens ligt het plangebied in een gebied waar sprake is van contrast tussen landschapstypen. De ambitie van de provincie ten aanzien van het landschap is om de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen te behouden en te versterken. Hiernaast zijn ten aanzien van het landschapstype 'wegdorpen van de veenrandontginningen' het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van belang:

- de kavelstructuur;
- de openheid.

#### Toetsing aan provinciaal beleid

Het uitgangspunt bij het woonbeleid is om te komen tot aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in het vigerende bestemmingsplan al bestemd als woongebied, maar gezien het feit dat de woningen die het vigerende plan mogelijk maakt niet aansluiten op de vraag, is het voorliggende plan opgesteld, hiermee past het plan dus binnen het beleid om te komen tot woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit geldt dat het voorliggende plan onder de eerste trede van de SER-ladder valt, het plangebied is in de bestaande situatie immers ook al bestemd voor wonen en hiermee wordt dus gebruik gemaakt van ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie. Het plan past tevens in het streven dat extra ruimte voor wonen dient te worden gezocht in aansluiting op bestaand bebouwd gebied.

Bij de ruimtelijke kwaliteit zijn daarnaast de kernkwaliteiten van belang. De kernkwaliteiten van het plangebied zijn de kavelstructuur en de openheid. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, is bij het ontwerp van de woonwijk aangesloten bij deze kwaliteiten.

De bouw van de woningen in Buinerveen past hiermee binnen het provinciaal beleid.

### 3.2

#### **Gemeentelijk beleid**

##### Toekomstvisie Borger-Odoorn

De gemeente Borger-Odoorn heeft in 2009 de toekomstvisie 'Hoe verder je kijkt, hoe meer je ziet' opgesteld. In deze visie formuleert de gemeente haar

ambities voor de komende jaren. De visie geeft richting aan de toekomstige gewenste ontwikkeling van de gemeente, de afzonderlijke kernen en het buitengebied. Op basis van het onderstaande streefbeeld is invulling gegeven aan de toekomstvisie:

'Behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij de drie-eenheid van het landschap (zand-veen-Hunzelaagte) uitgangspunt is. Borger-Odoorn is een hoogwaardige woongemeente waarin de veiligheid en sociale samenhang groot is en die uitstekende dienstverlening biedt aan inwoners, bezoekers en bedrijven. De inwoners participeren in de bestuurlijke besluitvorming. Ook aan dynamische ontwikkelingen biedt Borger-Odoorn de ruimte.'

In deze visie is ten aanzien van het wonen opgenomen dat de gemeente te maken krijgt met een aantal nieuwe demografische ontwikkelingen, namelijk krimp, huishoudenverduunning en vergrijzing.

De bevolking van Borger-Odoorn zal in 2025 ten opzichte van 2008 met circa 5%-10,5% krimpen. Daarnaast ontgroent en vergrijst de bevolking van Borger-Odoorn. In 2025 zal naar verwachting 33% van de bevolking van Borger-Odoorn 65 jaar of ouder zijn. Minder mensen betekent echter niet dat er in de toekomst ook minder woningen nodig zullen zijn, de samenstelling van de huishoudens verandert namelijk ook. De huishoudenverduunning zal de komende jaren doorzetten wat zal leiden tot extra huishoudens en extra benodigde woningen in 2025.

Voor de gemeente Borger-Odoorn betekent dit dat er uitdagingen liggen, maar dat deze demografische ontwikkelingen ook kansen biedt. De vraag naar woningen zal veranderen. Doordat steeds meer mensen oud willen worden in hun eigen vertrouwde omgeving, zal de vraag naar levensloopbestendige woningen en naar woon-zorgcombinaties toenemen.

Ondanks de krimp, vergrijzing en ontgroening zal er dus behoefte zijn aan nieuwe woningen. Nieuwbouw dient plaats te vinden binnen de huidige structuren van de esdorpen en de linten. Gestreefd moet worden naar herstructurering binnen de dorpskernen om zo de kwaliteit van het woningbestand en de kwaliteit van de openbare ruimte van de dorpskernen op te waarderen. Op deze manier worden dorpen aantrekkelijker om te wonen en wordt de leefbaarheid vergroot.

#### Nota Kern en Kader

In 2004 heeft de gemeenteraad van Borger-Odoorn de beleidsnota 'Kern en Kader' vastgesteld. Deze nota bevat een visie op de kernenstructuur in algemene zin. Vooral om het voorzieningenniveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is er in de nota voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen (met een bovenlokale functie) en niet in de kleine kernen.

Buinerveen wordt in de nota ingedeeld bij de kleine kernen. Hierover is opgenomen dat deze kernen in hoofdzaak een woonfunctie hebben voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. Bevolkingsgroei wordt over het algemeen in deze kleine kernen niet nagestreefd.

#### Integraal woonplan 2010-2014 'Vitale gemeente met karakteristieke kernen'

De gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 het Integrale Woonplan 2010-2014 Vitale gemeente met karakteristieke kernen vastgesteld. In dit woonplan is het woonbeleid tot 2014 geformuleerd met een doorkijk naar 2020. Het woonplan is de volkshuisvestelijke uitwerking van de Toekomstvisie. Tevens is het woonplan getoetst aan het Kern- en Kaderbeleid. Dit betekent dat bij de toedeling van woningbouw aan de kernen niet alleen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke mogelijkheden, maar ook met het draagvlak van voorzieningen, wonen, welzijn, zorg en met de actuele demografische ontwikkelingen.

In de visie zijn vijf hoofdlijnen voor het woonbeleid opgenomen, deze vijf hoofdlijnen zijn:

- inspelen op de veranderende bevolkingsontwikkeling;
- woningbouw in de kernen is maatwerk;
- investeren in leefbare en vitale kernen: inzet op kwaliteit;
- duurzaam en kwalitatief bouwen;
- de gemeente als regisseur.

De gemeente wordt in de woonvisie opgedeeld in een aantal kernclusters. Buinerveen valt onder het kerncluster Nieuw-Buinen. Voor de uitwerking van het woonprogramma voor dit kerncluster worden onder andere de volgende richtingen gegeven:

- Nieuw-Buinen is een relatief jonge kern en daardoor neemt de eigen woningbehoefte nog fors toe, namelijk met 190 woningen voor de periode 2010-2019;
- de kern Nieuw-Buinen heeft, in vergelijking met de andere veendorpen, een betrekkelijk sterke woningmarktpositie. Met name zou moeten worden ingezet op het huisvesten van senioren en doorstromers. Veel starters vertrekken naar elders. Gelet op deze marktpositie wordt het haalbaar geacht om 60% van de eigen woningbehoefte op te vangen in dit kerncluster. Daarom wordt ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad met 115 woningen in de periode 2010-2019. Dit is echter geen bovengrens. Als de marktmogelijkheden wat ruimer blijken te zijn, bijvoorbeeld omdat meer starters in Nieuw-Buinen willen blijven wonen, dan is een grotere uitbreiding van de woningvoorraad in de kern Nieuw-Buinen passend binnen het spreidingsbeleid van de gemeente.

In het woonplan is voor Buinerveen voor de periode 2010-2019 een plancapaciteit opgenomen van 37 woningen.

Borger-Odoorn ligt in een regio waar de bevolkingskrimp de komende jaren merkbaar wordt, daarom is het toevoegen van de juiste kwaliteit woning steeds belangrijker. Het bouwprogramma moet aansluiten op de wens van de consument, die in de loop van de tijd verandert. Daarom wordt in het woonplan volstaan met een indicatie voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit biedt houvast voor de verdere invulling van locaties. Dit woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:

- 30% voor senioren: deze groep groeit de komende jaren sterk. Voor een deel willen zij in de eigen woning blijven, voor een deel zoeken zij een levensloopgeschikte woning. Nieuwbouw voor senioren kan bijdragen aan de gewenste doorstroming;
- 20% voor starters: de gemeente Borger-Odoorn zet ook in op starters gerichte nieuwbouw. Doel is om jongeren zoveel mogelijk voor de gemeente te behouden;
- 50% voor gezinnen: gezinnen zijn uiterst belangrijk voor de dorpen. Zij bieden een basis voor het verenigingsleven en hun kinderen dragen de school. Het landelijke klimaat van Borger-Odoorn is aantrekkelijk voor deze doelgroep en de gemeente wil met de juiste nieuwbouw gezinnen vasthouden en mogelijk aantrekkelijke woonruimte bieden aan gezinnen van elders.

Verder ligt in het geplande woningbouwprogramma het accent relatief sterk op eengezinskoopwoningen (vanaf € 200.000,-). (Sociale) huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn nog relatief beperkt in het programma opgenomen. In overleg met ontwikkelaars zal de gemeente bij (zachte) plannen een ombuiging richting het gewenste programma voor het voetlicht brengen.

#### Ons Dorp, Dorpsomgevingsplan Buinerveen - Nieuw-Buinen (tot aan de Mondenweg)

De verenging Plaatselijk Belang heeft door de werkgroep Dorpsplan Buinerveen - Nieuw-Buinen in 2008 een dorpsomgevingsplan laten opstellen.

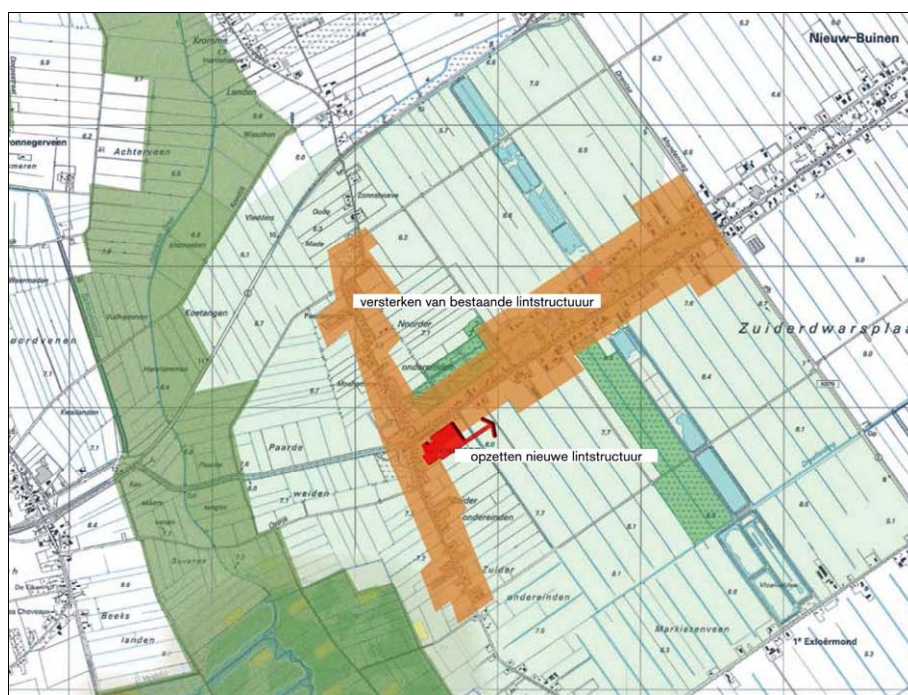
Het dorpsomgevingsplan getuigt van de binding van de dorpsbewoners met hun dorp, onder andere door de ideeën en voorstellen die worden gedaan om de leefbaarheid, de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp te behouden voor de toekomst.

In het plan wordt ingegaan op de woningbouw in Buinerveen. Aangegeven wordt dat er teleurstelling en ergernis heerst over het uitblijven van woningbouw op de huidige nieuwbouwlocatie in het dorp, dit is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De oorzaken hiervoor zijn volgens de bewoners:

- de aangeboden kavels en woningen passen niet bij de vraag vanuit het dorp: ze zijn te duur en sluiten niet aan bij de behoefte (met name starters en ouderen);
- de ruimtelijke inpassing van het bestaande plan breekt met de karakteristieke structuur van het dorp. Het dorp wil de bestaande structuur graag behouden.

Om deze knelpunten op te lossen, worden ten aanzien van de nieuwbouwlocatie in het dorp drie punten genoemd:

- het landelijke wonen in het veenkoloniale lint (met een vrij achter of voor uitzicht) wordt genoemd als een belangrijke kwaliteit. Men wil graag de karakteristieke structuur van het dorp bewaren en passend bij het dorp bouwen;
- mensen maken graag gebruik van het landschap door het maken van een ommetje;
- men wil graag 'vrije' kavels en woningen voor starters en ouderen die in prijs en behoefte goed aansluiten bij de vraag. Een marktonderzoek uit september 2009 (zie hiervoor hoofdstuk 5) onderschrijft deze vraag.



Figuur 4. Uitgangspunten kaart bebouwing uit het Dorpsomgevingsplan

### Groenbeleidsplan

In 2006 is het integraal groenbeleidsplan vastgesteld. Het integraal groenbeleidsplan is een groenvisie voor de toekomst. De gemeente streeft naar een eenduidig groenbeleid. Het beleid is op hoofdlijnen gebaseerd op:

- de waarde van groen: deze heeft naast een functionele zijde ook een belangrijke economische zijde;
- bestaand beleid op verschillende overheidsniveaus en maatschappelijke tendensen;
- de kernkwaliteiten van het groen in de gemeente: eenvoudig, natuurlijk aandoende karakter, monumentale bomen, inheemse beplanting en afwisseling van openheid en beslotenheid.

Op basis van deze hoofdlijnen zijn twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen;
- het duurzaam in stand houden van openbaar groen.

De doelstellingen ten aanzien van groenstructuur en kwaliteit zijn de volgende:

- behouden van de karakteristieke opbouw van de dorpen;
- aandacht voor de cultuurhistorische aspecten voor behoud en versterking van karakteristieke elementen (grofweg gaat het om elementen die voor 1950 al aanwezig waren);
- streven naar zoveel mogelijk gebruiken van inheemse beplanting en eenvoud in materiaalgebruik.

Voor nieuwe projecten en nieuwe woonwijken geldt dat de uitgangspunten van het groenbeleid worden doorgevoerd: dit geldt voor een nieuwe inrichting, maar ook voor het onderhoud.

#### Rioleringsplan

Het beleid met betrekking tot aanleg en onderhoud van de riolering is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan Borger-Odoorn. Het plan bevat de beleidsvoornemens voor een adequaat beheer van het afvalwater, regenwater (hemelwater) en grondwater.

De ambitie van de gemeente is om de wateroverlast tot een minimum te beperken. Dit geldt zowel voor regen- en (afval)wateroverlast, als voor grondwateroverlast in de bestaande en de toekomstige situatie.

Bij in- en uitbreidingen worden de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-zuiveren als uitgangspunten gehanteerd en worden er straatprofielen toegepast waarbij eventueel water op straat tussen de trottoirbanden kan worden geborgd.

De gemeente hanteert voor nieuw bebouwd gebied een minimale drooglegging voor woningen van 1,30 m. Daarnaast dient de inrichting van het watersysteem te worden afgestemd op een ontwateringsdiepte van minimaal 0,80 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging worden toegepast.

#### Toetsing aan gemeentelijk beleid

In de toekomstvisie is aangegeven dat er ondanks de demografische ontwikkelingen tot 2025 toch behoefte is aan extra woningen in de gemeente Borger-Odoorn. Uit de toekomstvisie blijkt dat een aandachtspunt hierbij het levensloopbestendig wonen is. Het voorliggende plan past binnen deze ontwikkelingen.

In de nota 'Kern en Kader' is opgenomen dat Buinerveen een kern is die in hoofdzaak een woonfunctie heeft voor de plaatselijke bevolking. Het in 2011 vastgestelde Woonplan is getoetst aan het Kern- en Kaderbeleid. In dit Woonplan is voor Buinerveen een contingent van 37 woningen opgenomen. In het woonplan is verder opgenomen dat het bouwprogramma moet aansluiten op de



wens van de consument. Hierbij is als indicatie aangegeven dat onder andere wordt ingezet op het bouwen voor senioren en starters. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, is het bouwprogramma van het voorliggende bestemmingsplan gebaseerd op een marktonderzoek. Op basis daarvan is het bouwprogramma gericht op senioren en starters. Hiermee wordt dus aangesloten bij de wens van de consument en bij het indicatieve bouwprogramma uit het Woonplan.

Uit het dorpsomgevingsplan blijkt dat de woningen uit het vigerende bestemmingsplan niet passen bij de vraag en behoefte uit Buinerveen. Daarnaast past de uitbreiding niet in de bestaande ruimtelijke structuur. Er worden in het dorpsomgevingsplan drie punten aangedragen die bij de herontwikkeling van de locatie van belang zijn:

- de bewoners willen de karakteristieke structuur van het dorp behouden;
- de bewoners willen graag een ommetje maken;
- men wil graag vrije kavels en woningen voor starters en ouderen die in prijs en behoefte aansluiten bij de vraag.

Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, sluit het voorliggende plan aan bij deze uitgangspunten.

De nieuwe planopzet biedt ruimte aan maximaal 37 woningen. Dit aantal komt overeen met het contingent dat in het woonplan is opgenomen voor Buinerveen en is gelijk aan het aantal woningen dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Buinen/Buinerveen Woonlocatie Hoofdkade kan worden gebouwd.

De uitgangspunten uit het groenbeleidsplan en rioleringsplan worden voor zover mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan toegepast.

De bouw van de woningen past hiermee binnen het gemeentelijk beleid.



# Uitvoerbaarheid - aspecten

# 4

## 4.1

### Milieuozonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van bebouwing ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Wat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

BEDRIJVEN EN MILIEUZO-  
NERING

In de navolgende tabel 1 zijn de bedrijven en inrichtingen opgenomen die in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

ONDERZOEK

Tabel 1. Bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied

Inrichting	Adres	Categorie	Richtafstand (in meters)
Voetbalclub	Noorderstraat 9	Veldsportcomplex (met verlichting)	50 (geluid)
Café	Hoofdstraat 1	Cafés	10 (geluid) en 10 (gevaar)
Basisschool	Zuiderdiep 3	Scholen voor basisonderwijs	30 (geluid)
Ijsbaan	Noorderstraat	Openluchtijsbanen	300 (geluid) en 50 (gevaar)

De voetbalclub ligt circa 210 m ten noordwesten van het plangebied, hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Het café ligt circa 90 m ten noordwesten van het plangebied, waarmee dus ook aan de richtafstanden voor deze inrichting wordt voldaan. De basisschool ligt circa 115 m ten noordoosten van het plangebied, en ook aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan.

De ijsbaan ligt circa 165 m ten noorden van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor gevaar, maar niet aan de richtafstand voor geluid. Het gaat in dit geval echter om een ijsbaan in de open lucht die slechts een zeer beperkt gedeelte van het jaar open is. Daarnaast liggen in de bestaande situatie tussen de ijsbaan en het plangebied ook al woningen. Deze woningen liggen op een kortere afstand van de ijsbaan dan de nieuw te realise-

ren woningen in het plangebied. Op basis van de twee hiervoor genoemde punten kan in het onderhavige geval van de richtafstand van de VNG worden afgeweken.

CONCLUSIE De bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied vormen op basis van de richtafstanden van de VNG geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.2

### **B o d e m**

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk schrijft voor dat, voordat met bouwwerkzaamheden wordt begonnen, onderzoek naar eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging moet zijn uitgevoerd. Als blijkt dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen beletsel vormt voor de beoogde bestemming, zal een bodemgeschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als er wel bodemverontreiniging aan het licht komt, kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

ONDERZOEK In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Tauw bv een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel om de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen.

CONCLUSIE Het onderzoek komt tot de conclusie dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de ontwikkeling van de locatie.

Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbepaald geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Daarnaast wordt in algemene zin opgemerkt dat het onderzoek een algemeen beeld schetst van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende zintuiglijke afwijkingen.

Het door Tauw bv uitgevoerde onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

## 4.3

### **W a t e r**

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek plangebied te Buinerveen, plangebied omgeving Hoofdka-  
de/Zuiderstraat uitgevoerd door Tauw bv, 16 september 2010.

Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap. Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woonwijk in de kern Buinerveen mogelijk. Voor het vigerende bestemmingsplan uit 2002 is een bodemkundig en geohydrologisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd en is een rioleringsplan<sup>3</sup> gemaakt. De uitgangspunten uit deze beide plannen worden ook gehanteerd bij het voorliggende plan, derhalve is bij het opstellen van deze paragraaf gebruik gemaakt van de gegevens uit deze onderzoeken.

Het oppervlak van de locatie bedraagt 4,09 ha. Het plangebied is in de bestaande situatie grotendeels onbebouwd. In het plangebied ligt in de bestaande situatie een aantal schouwsloten.

PLANGEBIED

De gemeente Borger-Odoorn heeft in samenwerking met de waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht en de provincie Drenthe een waterplan opgesteld. Het waterplan bestaat uit een watervisie en een maatregelenprogramma. De watervisie richt zich op de stedelijke kernen van de gemeente en legt waar nodig relaties met het buitengebied. Het waterplan is vastgesteld op 23 december 2004.

WATERPLAN GEMEENTE  
BORGER-ODOORN

Samengevat behelst de visie voor 2015 de volgende speerpunten:

- het behouden en versterken van natuurlijke watersystemen;
- veilig, maar niet altijd droog (geen schade, maar gedurende korte tijd wateroverlast);
- water is een van de pijlers van ruimtelijke ordening;
- het scheiden van schoon en vuil water;
- riolering levert geen problemen op in het oppervlaktewater;
- water wordt beleefd (onder meer bij recreatie);
- water is geïntegreerd in het gebied en de maatschappij;
- het diffuse bronnenbeleid is uitgevoerd;
- doelmatig waterbeheer is vastgelegd in een gemeentelijk waterakkoord.

Op de functiekaart in het Waterbeheerplan 2003-2009 wordt aan het plangebied de functie 'landbouw' toegekend.

FUNCTIEKAART

Op basis van de kaarten die bij het waterplan horen, ligt het plangebied in een gebied waar sprake is van een overgang van kwel naar infiltratie. In het westelijke deel van het plangebied is sprake van kwel, dit loopt via een intermediair

OPPERVLAKTEWATER

---

<sup>2</sup> Bodemkundig en geohydrologisch onderzoek plan Nijhuis, Buinerveen, opgesteld door Tauw bv, d.d. 4 oktober 1999.

<sup>3</sup> Rioleringsplan Uitbreiding Buinerveen, opgesteld door DHV Milieu en infrastructuur BV, d.d. 3 juni 2004.

gebied over naar een gebied aan de oostzijde van het plangebied waar sprake is van infiltratie. Ondiepe, slecht doorlatende lagen komen niet voor in het plangebied. Op de kaart overstromingsrisico's heeft de zuidwestelijke hoek van het plangebied de aanduiding komvormige laagte. In het plangebied is geen sprake van eswateroverlast.

GRONDWATERSTAND	<p>Op basis van het bodemkundig en geohydrologisch onderzoek ligt de grondwaterstand globaal tussen de 0,90 en 1,20 m onder het maaiveld. Uit de gemeten lokale grondwaterstanden is af te leiden dat de lokale grondwaterstroming in westelijke richting loopt. De lokale grondwaterstroming wordt voor een groot deel bepaald door de in het gebied lopende schouwsloten en komt overeen met de afwateringsrichting van het oppervlaktewater.</p> <p>Het waterschap heeft als algemene randvoorwaarde voor het plan aangegeven dat de landbouwkundige afvoer uit het plangebied maximaal 1,2 l/s/ha mag bedragen.</p>
MAAIVELDHOOGTE	<p>In het kader van het bodemkundig en geohydrologisch onderzoek is de hoogteligging ingemeten. Hieruit blijkt dat het terrein in noordwestelijke richting afloopt. In het zuidoosten is de hoogte circa + 7,50 m + NAP. In het noordwesten is de hoogte circa 6,75 m + NAP.</p>
PEILEN	<p>Het waterschap heeft als algemene randvoorwaarde bij het voorliggende plan aangegeven dat het zomerpeil 5,45 m + NAP is en het winterpeil 5,10 m + NAP.</p>
TOENAME VERHARD OPPERVLAKTE	<p>Het plangebied is in de bestaande situatie nog grotendeels een onbebouwd gebied. In verband met de voorgenomen ontwikkeling zal de verharde oppervlakte (wegen en dakvlakken) toenemen. Deze toename bedraagt 1,07 ha.</p>
VOORKOMEN WATEROVERLAST	<p>Om wateroverlast te voorkomen, is gerekend met twee verschillende buienintensiteiten. Voor een bui die eens in de 25 jaar voorkomt, is voor het onderhavige plan een capaciteit nodig van 812 m<sup>3</sup>. De vereiste capaciteit voor een bui die eens in de 100 jaar voorkomt is berekend op 1.083 m<sup>3</sup>.</p> <p>Conform het rioleringsplan wordt er een nieuwe erfgrenssloot voorgesteld achter de Hoofdkade 4 tot en met 9. De sloot achter de Zuiderstraat 1b tot en met 7b (oneven zijde) wordt iets verbreed en de sloot langs de zuidrand van het plangebied wordt ook verbreed. Bij elkaar opgeteld, levert dit een totale bergingscapaciteit op van 832 m<sup>3</sup>. Hiermee wordt dus voldaan aan de vereiste waterberging voor een bui van eens in de 25 jaar.</p> <p>Indien de schouwstrook (met wandelpad) langs de Zuidsloot circa 50 cm lager wordt aangelegd dan de maaiveldhoogte van de achtertuinen ontstaat er een ruime waterberging voor buien die eens in de 100 jaar voorkomen. De vereiste capaciteit voor een bui die eens in de 100 jaar voorkomt is berekend op 1.083 m<sup>3</sup>. Het verlaagde schouwpad levert een extra bergingscapaciteit op van 1.068 m<sup>3</sup>. De totale bergingscapaciteit wordt daarmee 832 + 1068 = 1.900 m<sup>3</sup></p>

en is ruim voldoende. De sloot langs de oostzijde zal conform het rioleringsplan worden aangepast.

In verband met het voorkomen van grondwateroverlast hanteert het waterschap een droogleggingseis ten opzichte van het maaiveld. Het waterschap heeft in het kader van het voorliggende plan als algemene randvoorwaarde aangegeven dat de drooglegging minimaal 1,20 m dient te bedragen.

DROOGLEGGING

De aanleghoogte wordt aangepast aan het huidige verloop van het maaiveld, hierdoor blijft het grondverzet minimaal en blijft het huidige karakter van het gebied gehandhaafd. De aanleghoogte varieert van 6,85 m + NAP tot 7,55 m + NAP. Het waterpeil van de watergangen in het plangebied bedraagt 5,10 m + NAP (winterpeil) en 5,45 m + NAP (zomerpeil). Hiermee wordt dus voldaan aan de droogleggingseis.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken en wegen) niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de verwerking van de hoeveelheid water uit het plangebied niet wordt afgewenteld op de omgeving.

AFVALWATER EN HEMELWATER

In het kader van het plan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd met twee lozingspunten voor het regenwaterafvoerriool (RWA-riool) op de zuidelijke grenssloot. Kavels die grenzen aan een sloot wateren hierop af. Er is gekozen voor het afvoeren van het regenwater naar het oppervlaktewater en niet voor infiltratie, omdat de relatief hoge grondwaterstanden in het plangebied de risico's voor grondwateroverlast te groot maken.

De watergang aan de zuidzijde van het plangebied is echter wel een zogenaamde 'droge' sloot. Het afstromende regenwater uit het RWA-riool zal daarom in normale situaties infiltreren in de bodem voordat het tot afstroming komt. Alleen bij extreme situaties zal er afstroming zijn naar de duiker onder de Zuiderstraat.

Het in te zamelen afvalwater zal worden afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel in de kern Buinerveen. Uiteindelijk zal het afvalwater via de bestaande stelsels worden afgevoerd naar de RWZI in Gieten.

Het voorliggende plan wordt in verschillende fases uitgevoerd. Dit heeft gevolgen voor het aanleggen van de lozingspunten van het RWA-riool. Bij de verdere technische uitwerking van het plan zal hierover nader overleg plaatsvinden met het waterschap.

Het toepassen van een gescheiden stelsel vraagt een bepaalde opstelling van de beheerder. Voorlichting aan bewoners over de werking van het rioolstelsel is noodzakelijk. Bijvoorbeeld wat de gevolgen kunnen zijn van verkeerde aansluitingen en de afspoeling van verontreinigingen van (perceel)verhardingen via straatkolken.

ONDERHOUD EN BEREIK-  
BAARHEID

De verlaagde onderhoudspaden aan de noordzijde van de zuidelijke grenssloot dienen bereikbaar en bereidbaar te zijn voor onderhoudsmaterieel (een trekker met maaikorf).

Bij zandgronden dient, in verband met de draagkracht van de bodem, het maaipad tot minimaal 40 cm boven het zomerpeil te liggen. Het voorliggende plan voldoet aan deze eis.

Daarnaast hanteert het waterschap als algemene randvoorwaarde bij het voorliggende plan dat het maaipad 3 m breed dient te zijn en dat er een 2 m brede obstakelvrije zone langs de beoogde hoofdwatgang dient te worden gerealiseerd. Op deze wijze is de bereikbaarheid gegarandeerd.

Voordat het waterschap kan instemmen met het plan dient in overleg met het waterschap de ontsluiting (zijde, ruimte en route) voor het onderhoud instemming te krijgen.

WATERVERGUNNING

Voor de in het kader van dit bestemmingsplan uit te voeren werken, dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding hebben de waterlopen de aanduiding waterberging gekregen. Het waterschap heeft aangegeven dat sloot aan de zuidzijde van het plangebied de status van hoofdwatgang krijgt. De overige (ring)sloten worden aangewezen als schouwsloot.

#### Wateradvies

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan kon de watertoets worden uitgevoerd via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Omdat voor het vigerende plan al een aantal onderzoeken waren uitgevoerd, is in het onderhavige geval een conceptwaterparagraaf opgesteld die is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft gereageerd op deze paragraaf, waarbij het waterschap heeft aangegeven dat de beoordeling van de paragraaf wordt gezien als de initiatief-fase van de watertoets. In deze fase wordt door de initiatiefnemer van de waterbeheerder advies gevraagd. De opmerkingen van het waterschap op de conceptwaterparagraaf zijn verwerkt in de vorenstaande paragraaf.

In het kader van het overleg op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal het bestemmingsplan eveneens naar het waterschap worden gestuurd, zodat het waterschap een reactie kan geven.

## 4.4

### Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van een aantal woningen. Een woning geldt voor de Wet geluidhinder als een geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.



In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

GELUIDZONES

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Zuiderstraat en de Hoofdstraat belang. Op beide wegen geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het betreft hier tweestrookswegen. Voor tweestrookswegen binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de as van de weg in acht moet worden genomen 200 m.

De wegen in het plangebied krijgen een maximum snelheid van 30 km/uur en zullen dienovereenkomstig worden ingericht. Wat betreft een goede ruimtelijke ordening behoeft daarom voor deze wegen geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Binnen de zone van een weg bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders eventueel een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Dat dient echter wel goed te worden gemotiveerd.

Zowel de Zuiderstraat als de Hoofdstraat is opgenomen in het Nieuw Regionaal Verkeersmodel Noord Nederland. De verwachting is dat in 2020 de verkeersintensiteit op deze weg zal zijn gestegen naar respectievelijk ongeveer 1.300 en 3.250 mvt/etmaal. In de berekening is uitgegaan van deze intensiteiten.

VERKEERSINTENSITEITEN  
EN BEREKENINGEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is van de Zuiderstraat en de Hoofdstraat de toekomstige ligging (in 2020) van de 48 dB-geluidscontouren berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

Berekend zijn de 48 dB-geluidscontouren onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afschermende bebouwing tussen de te realiseren woningen en de Zuiderstraat en de Hoofdstraat. De 48 dB-geluidscontouren liggen op respectievelijk ongeveer 27 m en 29 m uit de as van de Zuiderstraat en de Hoofdstraat. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

De 48 dB-contouren liggen respectievelijk ongeveer 27 en 29 m uit de as van de Zuiderstraat en de Hoofdstraat. De te realiseren woningen liggen op grotere afstand van beide wegen. Dit houdt in dat in de zin van de Wet geluidhinder geen sprake is van geluidhinder. De wet verzet zich daarmee niet tegen de realisatie van de woningen.

CONCLUSIE

## 4.5

### Luchtkwaliteit

#### REGELGEVING EUROPA

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

#### REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

#### NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

#### BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 37 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 259 mvt/etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 12 mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

NIBM-TOOL

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		259
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,29
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIE

## 4.6

### Externe veiligheid

#### 4.6.1

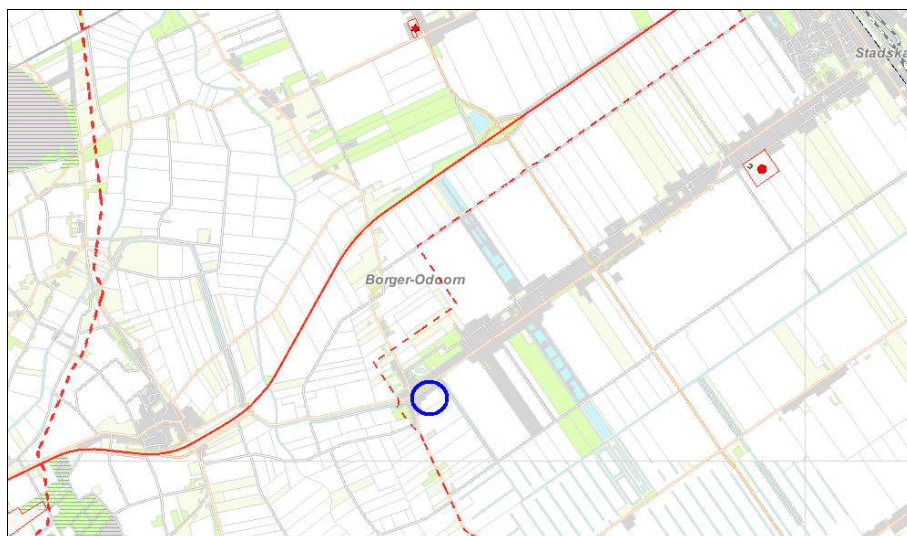
##### Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INLEIDING

Om te bepalen of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De onderstaande figuur is een uitsnede van deze risicokaart.

ONDERZOEK



Figuur 5. Uitsnede van de risicokaart Drenthe, het plangebied is globaal gesitueerd in de blauwe cirkel

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting circa 4,0 km ten noorden van het plangebied ligt.

CONCLUSIE De afstand tussen het plangebied en de aanwezige risicovolle inrichtingen is zodanig groot dat deze inrichtingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.6.2

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

INLEIDING Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met bijbehorende basisnetten wegen, spoor en water. Het definitieve ontwerp Basisnet Weg is reeds beschikbaar.

Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Naar verwachting treedt deze nieuwe wetgeving binnen de planperiode van dit bestemmingsplan in werking (2012), waardoor reeds is geanticipeerd op de bepalingen hieruit.

WEGEN Nabij het plangebied liggen geen rijkswegen waarop de uitgangspunten uit het Btev van toepassing zijn (veiligheidszone (vergelijkbaar met plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ ), plasbrandaandachtsgebied en groepsrisicoaandachtsgebied).

De dichtstbijzijnde provinciale wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de N374 ter hoogte van Borger (circa 6 km ten westen van plangebied).

Spoor- en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

SPOOR- EN WATERWEGEN

Door de grote afstanden tussen het plangebied en wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, treden geen belemmeringen op ten aanzien van het planvoornemen.

CONCLUSIE

#### 4.6.3

### **Buisleidingen**

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de Risicokaart Drenthe staan ook buisleidingen weergegeven waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied loopt een buisleiding.

ONDERZOEK

Deze buisleiding ligt circa 105 m ten westen van het plangebied, dit betreft een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie (N-522-53-KR-013 met een diameter van 4 inch en een druk van 40,0 bar).

De plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) van deze leiding valt niet buiten de belemmeringsstrook. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding bedraagt 45 m.

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van de buisleiding waardoor geen belemmeringen optreden ten aanzien van het planvoornemen.

CONCLUSIE

#### 4.7

### **Archeologie**

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en de op grond daarvan gewijzigde Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het

opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

ONDERZOEK In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De conclusies en het advies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Het onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Buinerveen ligt in een vlakte waar vanaf de negentiende eeuw veenontginningen hebben plaatsgevonden. Het plangebied wordt in deze periode ontgonnen en wordt in de twintigste eeuw gebruikt als bouwland/grasland. Ten tijde van het onderzoek werd het als akker gebruikt.

De zuid- en westzijde van de vlakte waarin het plangebied ligt, wordt begrensd door een stuwwal. Deze hoger gelegen delen in het landschap lijken geschikt te zijn geweest voor bewoning in de prehistorie. In de nabije omgeving, op circa 1,5 km ten westen van het plangebied, zijn vondsten gedaan uit de steentijd, bronstijd, ijzertijd en middeleeuwen.

Het plangebied zelf ligt echter in een lager gelegen deel van het landschap en lijkt te nat te zijn geweest voor bewoning. Net ten zuiden van het plangebied is echter wel een stenen hamerbijl uit de bronstijd/ijzertijd gevonden. De archeologische verwachting van het plangebied is laag tot middelhoog.

De kwaliteit van de bodem in het plangebied is slecht. Eventueel aanwezige archeologische grondsporen zullen sterk zijn aangetast. Aanwijzingen voor dergelijke sporen zijn niet gevonden, aangezien geen archeologische indicatoren, zoals bewerkt vuursteen of scherven aardewerk zijn gevonden. Het archeologische verwachtingsmodel, dat in het plangebied bewoning kan zijn geweest tijdens alle archeologische periodes, wordt door het veldonderzoek niet bevestigd.

CONCLUSIE Op basis van de resultaten wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij zowel de gemeente Borger-Odoorn, als de provinciaal archeoloog.

## 4.8

### **Ecologie**

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel

---

<sup>4</sup> Buinerveen, Zuidonder (Gemeente Borger-Odoorn, Dr.) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek uitgevoerd door De Steekproef bv, juli 2010.

hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 12-07-2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

## Soortenbescherming

### Inventarisatie

Het plangebied in Buinerveen bestaat uit een groot oppervlak agrarisch gebied. Het is een veenkoloniaal landschap: grootschalig, grofmazig en zeer open, langs de west- en noordzijde begrensd door vrijstaande woningen, aan de oostzijde door een brede en diepe wijk, aan de zuidzijde gaat het perceel zonder zichtbare grens over in het overige grootschalige landbouwgebied. Aan de zuidzijde ligt langs een gedeelte van de plangrens een ruigtestrook met onder meer harig wilgeroosje, akkerdistel, kale jonker, zomereik en gewone es. Langs de randen van het plangebied bevinden zich ook ruigtekruiden met onder meer kale jonker, akkerdistel, pitrus en rietgras. In de wijk oostelijk van het plangebied komen onder meer zwanebloem (beschermde), pijlkruid en gele plomp voor en libellen als platbuik en lantaarntje.

Uit de informatie van Het Natuurloket<sup>5</sup> (kilometerhok 255-550, d.d. 13-07-2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied niet tot matig is onderzocht. Alleen de watervogels zijn goed onderzocht (19 soorten). In de winterperiode wordt het bouwland mogelijk als foerageergebied gebruikt door ganzen. In de omliggende wijken komen watervogels voor als meerkoet en wilde eend. Langs de randen van het plangebied en in de ruigtestrook komen broedvogels voor als grasmus, geelgors en zwartkop. Ook in de tuinen langs de west- en noordrand komen veel algemene zangvogels voor. Behalve enkele broedvogels en mogelijk foeragerende vleermuizen is het plangebied zelf een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten dieren en planten. Alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen en woelmuizen) en zwaarder beschermde vogels kunnen in en direct rond het plangebied worden verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Tevens is te verwachten dat het plangebied deels een foerageergebied is voor vleermuizen (streng beschermd). Er komen echter geen verblijfplaatsen van deze soortgroep in het plangebied voor.

### Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor

---

<sup>5</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).

deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. In de aanwezige ruigtestroken kunnen nesten van vogelsoorten als merel, houtduif, geelgors en grasmus worden verwacht. Ten aanzien van de mogelijke foerageerfunctie voor vlemmuizen is het waarschijnlijk dat de waarde van het gebied toeneemt. Het grootschalige open gebied wordt in de regel door vlemmuizen gemeden waardoor de huidige foerageerfunctie hoofdzakelijk beperkt blijft tot de (bebouwing)randen van het gebied. Indien er meer bebouwing en beplanting in het plangebied komt, kan een groter gedeelte van het plangebied als foerageergebied worden benut.

De voorkomende planten en dieren in en langs de wijk worden niet aangetast, aangezien de wijk intact blijft.

## **Gebiedsbescherming**

### **Inventarisatie**

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het noordwestelijk gelegen Natura 2000-gebied Drouwenerzand op een afstand van ruim 5 km. Het kleine bosje westelijk van Buinerveen maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en ligt op circa 200 m van het plangebied.

### **Effecten**

Het Natura 2000-gebied Drouwenerzand ligt, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ecologische hoofdstructuur ligt op circa 200 m afstand maar wordt gescheiden van het plangebied door een weg en bebouwing. De voorgenomen activiteit is daarom ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

### **Conclusie**

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.



Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.



# Planbeschrijving

# 5

## Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan 37 woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan waren er twee woningen gerealiseerd. Het feit dat er maar twee woningen zijn gerealiseerd, is aanleiding geweest om een marktonderzoek uit te voeren. Op basis van dit onderzoek is een visie voor het plangebied opgesteld. Onder andere op basis van deze visie is een nieuw plan opgesteld.

In het navolgende wordt eerst ingegaan op het marktonderzoek en de visie. Daarna wordt de ruimtelijke hoofdopzet van het plan behandeld. Ten slotte komen de twee te onderscheiden onderdelen in het plan, de lintbebouwing en het boerenerf, aan de orde.

## Marktonderzoek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen in het plangebied 37 woningen worden gebouwd (onderverdeeld in 16 twee-onder-een-kapwoningen en 21 vrijstaande woningen), omdat er maar twee woningen zijn gebouwd is er een marktonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek is om een visie te ontwikkelen voor het plangebied, om zo een plan te ontwikkelen dat aansluit bij de behoefte en de markt.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de doelgroepen die het meest interessant zijn voor het plangebied de volgende zijn:

DOELGROEPEN

- kinderen tussen 0-14 jaar;
- starters:  
vergeleken met andere leeftijdscategorieën wonen er relatief weinig starters in Buinerveen. Deze doelgroep is echter wel interessant, omdat dit de groep is die verhuist. De belangrijkste reden om te verhuizen binnen het dorp is het zelfstandig willen gaan wonen;
- jonge senioren (45-64 jaar):  
de groep senioren is om zijn omvang en reden tot verhuizen interessant. Deze groep verhuist, omdat ze een andere woonbehoefte krijgt door gezondheidsproblemen of ouderdom. Hierdoor is deze groep op zoek naar een ander soort woning (seniorenwoning). Senioren wonen met plezier in Buinerveen en willen er graag blijven wonen.

Het onderzoek komt tot de conclusie dat de woningen die op basis van het vigerende plan kunnen worden gebouwd niet passen bij de vraag vanuit het dorp. De prijsklasse van de woningen ligt in het bovenste segment van de

CONCLUSIE

---

<sup>6</sup> Buinerveen Marktonderzoek, opgesteld door D. ten Hove, d.d. 9 september 2009.

markt in Buinerveen. Naar woningen in deze prijsklasse is weinig vraag. Bovendien sluiten deze woningen niet aan bij de behoefte aan senioren- en starterswoningen.

- VISIE Uitgaande van de vorenstaande doelgroepen en conclusie is een visie voor het plangebied opgesteld. De belangrijkste kenmerken van deze visie zijn:
- het plan dient gericht te zijn op de groepen jongeren (starters) en jonge senioren;
  - het plan dient veel verscheidenheid in woningen te bieden, er is vraag naar:
    - betaalbare twee-onder-een-kapwoningen;
    - seniorenwoningen;
    - vrijstaande woningen;
    - huurwoningen;
  - het ontwerp van de woningen moet gebaseerd worden op de huidige bebouwing;
  - het plan moet aansluiten bij de bestaande inrichting van het dorp. Het opzetten van een nieuw lint is hierbij de beste oplossing. Ook het creëren van wandelpaden en groene ruimte is belangrijk. Het uitzicht over de weidevelden moet optimaal benut worden;
  - in het plan moet ruimte komen voor een buitenspeelplek. Een dergelijke plek zal gezinnen aantrekken, maar ook senioren vinden het prettig om hier in de buurt te wonen. Deze buitenspeelplek zal een centrale functie krijgen, waarbij het de eenheid in het dorp versterkt: een ontmoetingsplek voor kinderen, ouders en senioren. Belangrijk is dat de speelplek centraal ligt waardoor ook het meeste toezicht wordt gecreëerd.

### **Ruimtelijke hoofdpzet plan**

De uitgangspunten voor de nieuwe planopzet zijn ingegeven door het marktonderzoek en de dorpsvisie Ons Dorp en zijn gebaseerd op de karakteristieken van het bestaande landschap en bebouwing.

In het plangebied wordt een nieuw woonwijk gerealiseerd. Zoals hiervoor aangegeven, zijn in het plan ruimtelijk twee gebieden te onderscheiden; de lintbebouwing met kleinschalige vrijstaande woningen en het boerenerf met grote bouwvolumes voor de senioren- en starterswoningen (zie navolgende afbeelding). In het voorliggende bestemmingsplan mogen, conform het vigerende bestemmingsplan, maximaal 37 woningen worden gebouwd. De verwachting op basis van het marktonderzoek is dat er gemiddeld 4 à 5 kavels/woningen per jaar zullen worden verkocht.



Figuur 6. Schets van de toekomstige inrichting

De planopzet kenmerkt zich door een 'verdubbeling' van de lintbebouwing van het Noorder- en Zuiderdiep. Conform de bestaande dubbellintstructuur wordt er een nieuw dubbellint met een lange rechtlijnig opzet toegevoegd. Analoog aan de kleine schaal van de dorpsbebouwing tussen de diepen in de bestaande dubbellinten, wordt in het nieuwe dubbellint deze kleine schaal gemaakt met de vrijstaande woningen, die in eenzelfde lange rechte lijn aan de weg staan.

De grote schaal van de boerderijen in de bestaande linten wordt gemaakt door de senioren- en starterswoningen te clusteren op een wijze, zoals op het boeren erf met grote bouwvolumes gebeurt. De maatvoering is aangepast aan de maatvoering voor huidige woningbouw kavels evenals het profiel van het dubbellint. Deze is min of meer symmetrisch gemaakt, waarbij het boeren erf opgenomen is in het dubbellint, maar doorprijkt tot aan het open land.

## ONTSLUITING

Vanaf de openbare weg blijft de Zuidonder de enige toegang voor autoverkeer tot de locatie en ook de enige plek waar de locatie zichtbaar is. De locatie ligt verscholen achter de lintbebouwing van de Hoofdkade en de Zuiderstraat. Vanaf de Zuiderstraat is over een bestaand schouwpad de locatie toegankelijk voor voetgangers, op deze wijze is het mogelijk om vanaf de Zuiderstraat via de uitbreiding een ommetje te maken naar de Hoofdkade. De ontsluiting via het bestaande schouwpad doet tevens dienst als calamiteitenontsluiting.

## GROEN- EN WATERSTRUC- TUREN

Het boerenerf is de belangrijkste groene ruimte in het plan. Op het erf is ook de speelplek ondergebracht. Langs de randen van het erf, grenzend aan de particuliere tuinen, wordt als afscheiding een haag aangelegd.

### Beeldkwaliteitsplan

Tegelijkertijd met het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze beide beleidsdocumenten zijn op elkaar afgestemd.

In het beeldkwaliteitsplan zijn per bebouwingstype toetsingscriteria opgenomen, conform de systematiek van de welstandsnota Borger-Odoorn. Tevens zijn er kwaliteitseisen voor de inrichting in opgenomen.

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan was het definitieve bouwplan voor de lintbebouwing en het boerenerf nog niet bekend. De navolgende beschrijving van de woningen in de lintbebouwing en het boerenerf is daarom gebaseerd op de criteria, zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Voor de exacte criteria wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

### Lint bebouwing



Figuur 7. Schets van de toekomstige inrichting, ingezoomd op de lintbebouwing



Deze bebouwing bestaat uit woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. De linten kunnen gestaag in de tijd gevarieerd worden bebouwd. De breedte van de kavels is variabel. Op de kavels kan een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd.

De bebouwingskenmerken van de woningen dienen aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristieken van de veenkoloniale enkel- en dubbellintbebouwing in Buinerveen.



Figuur 8. Foto van de lintbebouwing in Buinerveen, de Hoofdstraat en de Hoofdkade

De woningen kunnen worden geplaatst in een voorgevelrooilijn die varieert tussen de 3 m en de 7 m. De woningen zijn georiënteerd op de straat.

VOORGEVELROOILIJN EN  
ORIENTATIE

Ten aanzien van de bouwhoogtes biedt het plan de ruimte aan de hedendaags woningtypes, waar het woonprogramma vaak drielaags is. Soms is dit ondergebracht in een bouwvolume van twee lagen met een zolderverdieping en soms in een bouwvolume van één laag met twee lagen in de kap.

MASSA EN VORM

Langs de buitenranden die grenzen aan het open buitengebied geldt, om een passende overgang met het landelijk gebied te maken, een lagere goothoogte. Alle woningen dienen te worden afgedekt met een kap. Voor het merendeel van de woningen is de nokrichting van de kap en de hoofdrichting van de woning haaks op de straat.

#### Hoeklocaties

Langs de hoofdtoegangsstraat van de woonbuurt, de insteek loodrecht op de Hoofdkade, staan de woningen met hun zijgevel aan de straat. Binnen de lineaire opzet van de linten past het niet om de toegangen en opritten voor deze woningen aan de hoofdtoegangsweg te situeren. Een overhoekse oriëntatie van de woning is om dezelfde redenen ook niet noodzakelijk, maar kan wel. Het is wel gewenst dat de hoekwoning een secundaire oriëntatie op de hoofdtoegangsweg heeft met bijvoorbeeld ramen of een erker.

### Boerenerf

Het boerenerf met grote gebouwen is het hart van de nieuwe buurt. Het is de plek met de grote gebouwen voor de senioren en de starters, de open ruimtes en het venster op het landschap.



Figuur 9. Schets van de toekomstige inrichting, ingezoomd op het boerenerf

De projectmatige woonbebouwing voor starters en senioren wordt geclusterd tot grotere bouwvolumes. Het grote bouwvolume refereert in de omvang en de beelduitstraling naar de statige veenkoloniale boerderijen. De kleinere bouwvolumes op het erf dienen te refereren naar het beeld van een schuur. De schuren worden naast of achter de boerderij geplaatst.

De individuele woning is opgenomen in een groter geheel en is als woning niet direct herkenbaar.

De voorzijde van de boerderij met de tuinaanleg vormt het representatieve woonerf, de achterzijde met de schuren is het informele werkerf. Voor het erf dient tegelijkertijd met het ontwerp van de woningen een inrichtingsplan te worden gemaakt, zodat in een goede samenhang de gebouwen, de toegangen,



het parkeren, het spelen en het groen kan worden ontworpen. Het erf is collectief. De bergingen voor de woningen zijn ondergebracht in het hoofdbouw. Terrassen, erfafscheidingen en parkeerplaatsen worden zorgvuldig mee ontworpen bij de totale planopzet.



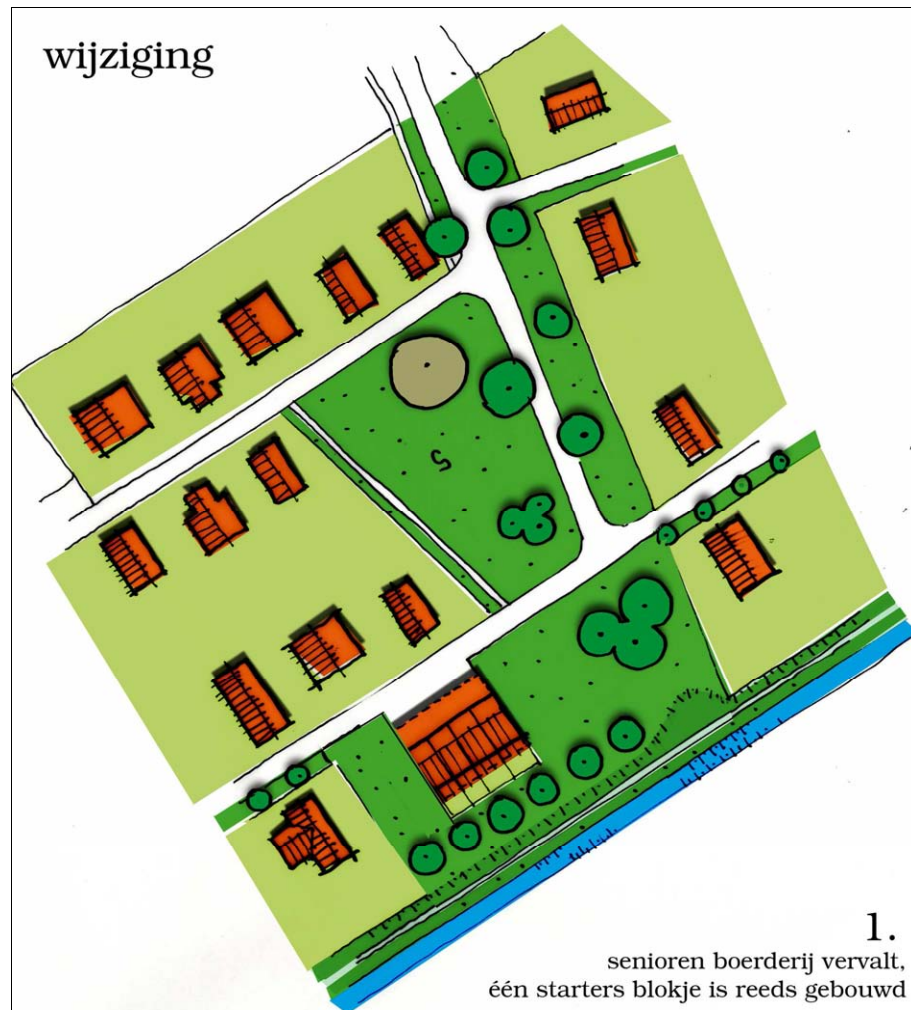
Figuur 10. Foto van een boerderij aan het Zuiderdiep in Buinerveen

#### Wijzigingsbevoegdheid

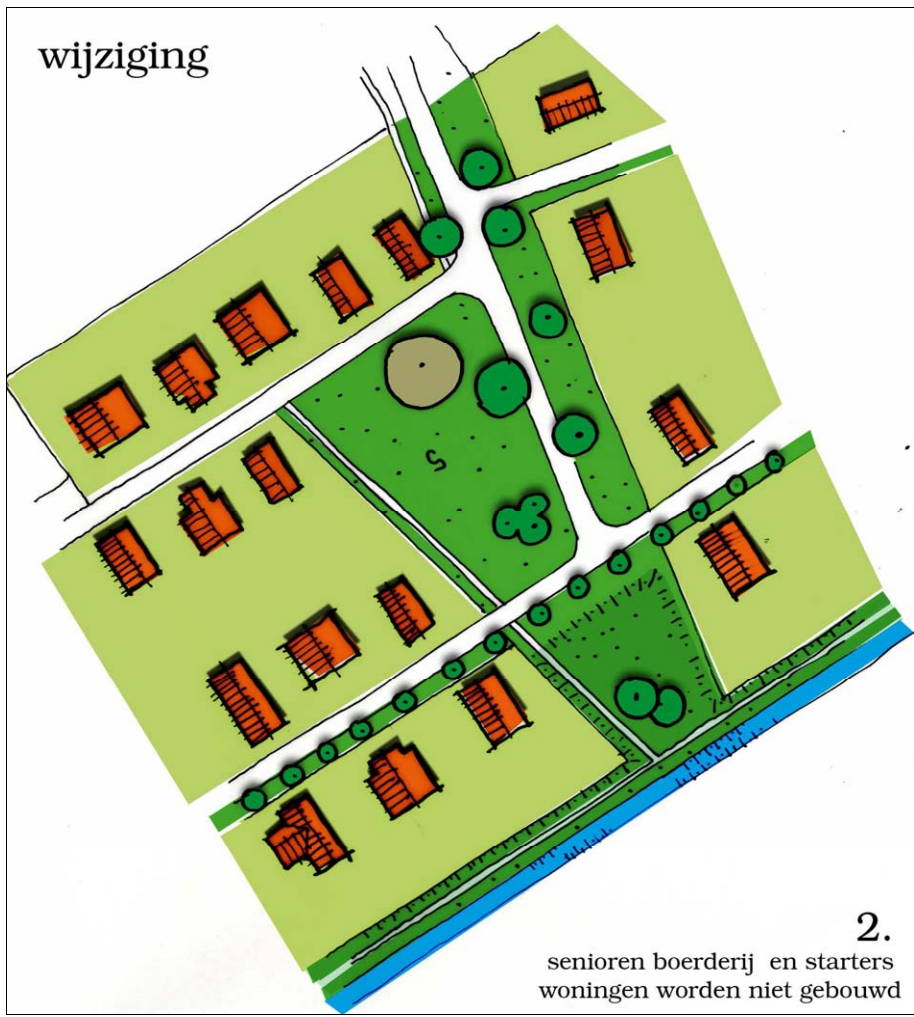
In het bestemmingsplan wordt voor het boerenerf de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien te zijner tijd blijkt dat de projectmatige en geclusterde bebouwing in de erfopzet markttechnisch niet realiseerbaar is, dan kan het gemeentebestuur besluiten de bestemming te wijzigen, zodat ook hier een kavelgewijze uitgifte met particuliere bebouwing plaats kan vinden.

Om een indruk te geven van de mogelijke inrichting van het plangebied als gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende drie schetsen opgesteld. Deze schetsen gaan uit van de volgende situaties:

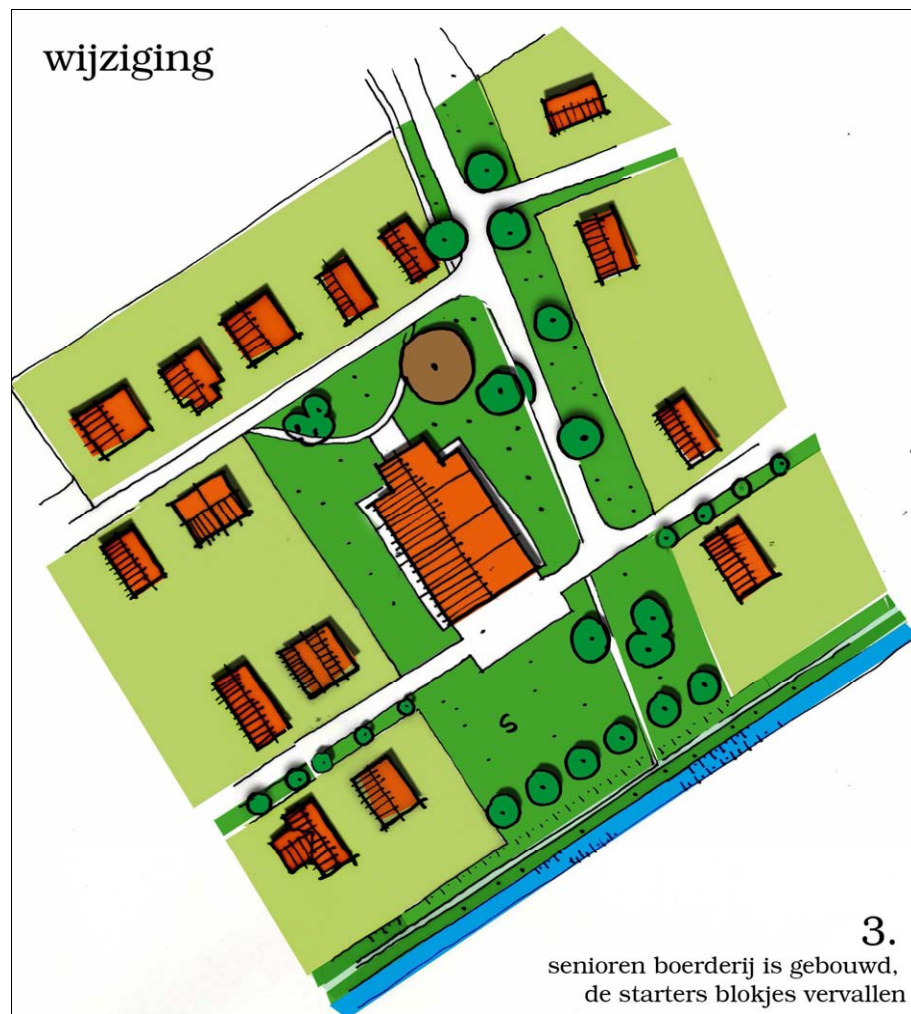
- de senioren boerderij vervalt (figuur 11);
- de senioren boerderij en de starterswoningen vervallen (figuur 12);
- de starterswoningen vervallen (figuur 13).



Figuur 11. Schets waarbij de senioren boerderij vervalt



Figuur 12. Schets waarbij de senioren boerderij en de starterswoningen vervallen



Figuur 13. Schets waarbij de starterswoningen vervallen

# Juridische vormgeving



## 6.1

### **Algemeen**

Het bestemmingsplan Zuidonder is een bestemmingsplan dat is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van nieuwe woningbouw.

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding op schaal 1:1.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

De terminologie van de regels is aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## 6.2

### **Opzet**

Zoals in de inleiding is vermeld, is het bestemmingsplan opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze landelijke standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels en niet op de toelichting.

Volgens het nieuwe Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs de elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegd gezag, meestal de gemeenteraad. Er wordt echter wel gestreefd naar zoveel mogelijk standaardisering.

### **6.3**

#### **Bestemmingen**

Het plan kent uitsluitend één bestemming, namelijk de bestemming Woongebied. Er is een differentiatie aangebracht in vrijstaand, halfvrijstaand tot twee-aaneen, dan wel aaneen gebouwd.

Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan een deel van de woonbestemming, namelijk de aaneen gebouwde woningen, worden gewijzigd in vrijstaand, dan wel tot twee-aaneen te bouwen woningen.

#### ALGEMENE REGELS

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene ontheffingsregels;
- overige regels.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aan de uitvoering van de maatregelen voortkomend uit dit bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Kosten dienen te worden opgebracht door de initiatiefnemer. In verband met het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Buinen/Buinerveen Woonlocatie Hoofdkade is reeds een exploitatieovereenkomst opgesteld. Deze exploitatieovereenkomst is op 16 juli 2002 door de gemeente en de initiatiefnemer ondertekend.





# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Omdat geen sprake is van provinciaal belang is geen overleg gevoerd met de provincie. Het waterschap heeft bericht te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De schriftelijke reactie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.