

Bestemmingsplan

**Hoofdstraat 29/hoek B. Beinsstraat
te Borger**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan

Hoofdstraat 29/hoek B. Beinsstraat te Borger

V A S T G E S T E L D

Inhoud

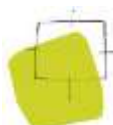
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

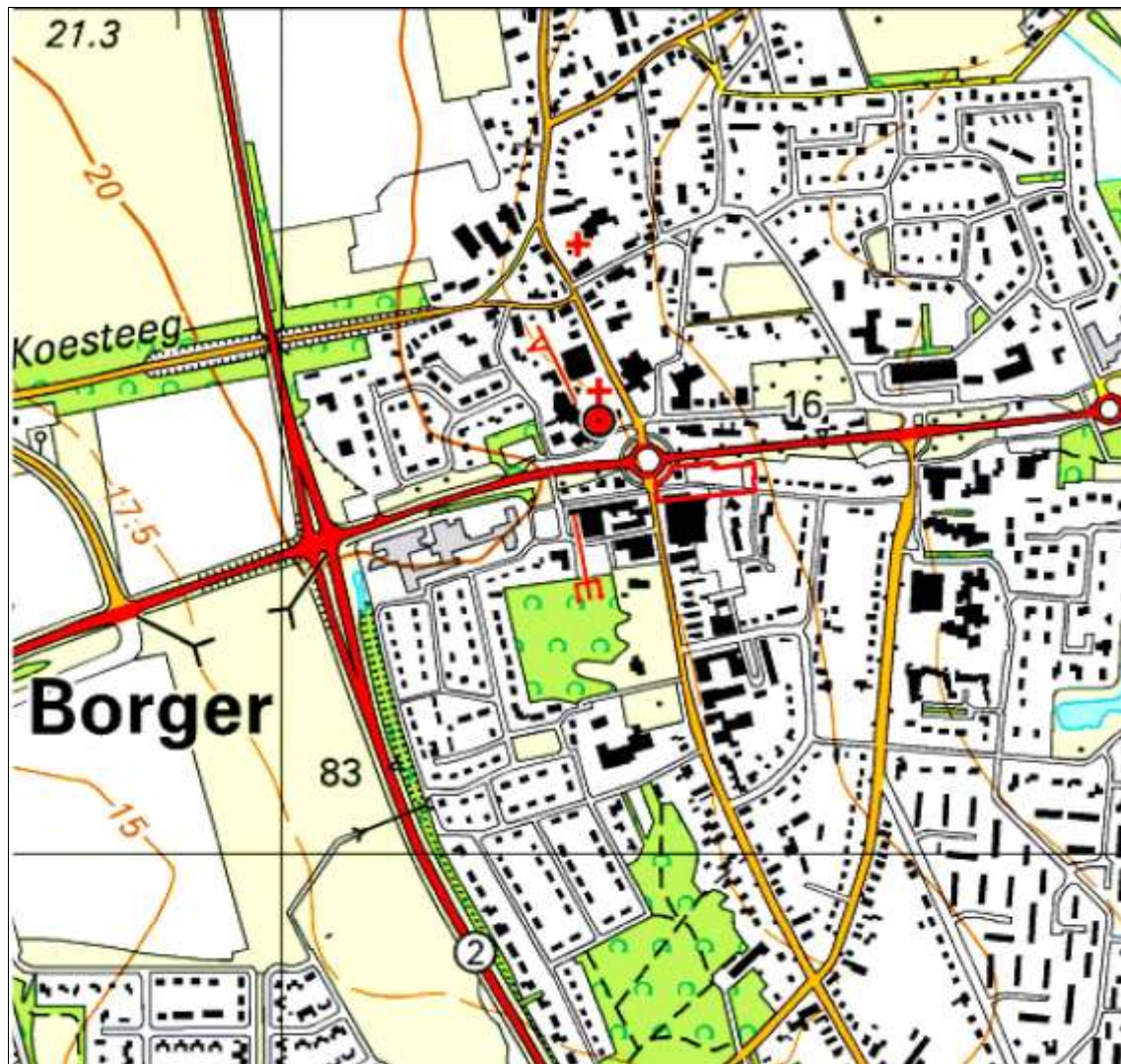
29 januari 2015

Projectnummer 030.00.02.65.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Oorspronkelijke en huidige situatie	11
2.1	Oorspronkelijke situatie	11
2.2	Huidige situatie	12
2.2.1	Ligging en bereikbaarheid	12
2.2.2	Bevolking en woningvoorraad	12
2.2.3	Voorzieningen en werkgelegenheid	13
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Conclusie	23
4	Planbeschrijving	25
4.1	Parkeersituatie	25
4.2	Woonprogramma	25
4.3	Beeldkwaliteit	26
4.3.1	Beeldkwaliteitsrichtlijnen Hoofdstraat 29/ hoek B. Beinsstraat	28
4.3.2	Excessenregeling en hardheidsclausule	31
4.3.3	Het parkeergebied	32
5	Randvoorwaarden	33
5.1	Bodemonderzoek	33
5.2	Wet geluidhinder	33
5.3	Milieu	36
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.5	Water	38
5.6	Ecologie	38
5.7	Luchtkwaliteit	38
5.8	Externe veiligheid	40
5.9	M.e.r.-beoordeling	42
6	Juridische vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Opzet	43
6.3	Bestemmingen	44
6.4	Algemene regels	44

7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

Inleiding



Sinds langere tijd is er behoefte aan een upgradering van het centrum van de kern Borger. Hiervoor is een visie voor het gehele centrum in de maak. Eén van de gebieden in deze centrumvisie betreft het plangebied.

AANLEIDING

Voor het plangebied is in eerste instantie een massastudie vervaardigd. Deze massastudie is getoetst aan de centrumvisie en passend bevonden. Het plangebied omvat een kledingzaak met bovenwoningen, een kiosk en een deel van de Bergmans Beinsstraat. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zodanig dat de kop van de Hoofstraat-Zuid in één keer wordt afgerond.

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Borger centrum, dat is vastgesteld op 16-02-1992 en goedgekeurd op 29-09-1992. Het gebied heeft in dit plan de bestemmingen Doeleinden voor detailhandel en dienstverlening, kantoren en woondoeleinden, Doeleinden voor detailhandel, dienstverlening en kantoren, Verkeersdoeleinden-bestemmingsverkeer, Verkeersdoeleinden-winkelerf en verkeersdoeleinden-parkeren. Rondom de bestaande bebouwing is een bouwgrens aangeduid. Het voorliggende bouwvoornemen past niet binnen de (bouw)regels van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het volgende hoofdstuk gaat in op de oorspronkelijke en de huidige situatie van het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleid aan de orde. Daarna wordt vervolgd met een beschrijving van het plan met bijbehorende beeldkwaliteitseisen. In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden (onder andere milieu) aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan, waarna in het laatste hoofdstuk de uitvoerbaarheid aan de orde komt.

LEESWIJZER

O o r s p r o n k e l i j k e h u i d i g e s i t u a t i e

Dit hoofdstuk behandelt allereerst de ruimtelijk-historische structuur van Borger. Vervolgens komt de huidige situatie van het dorp aan de orde. Hierin wordt kort ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad en op de beschikbaarheid van voorzieningen en werkgelegenheid.

2.1

Oorspronkelijke situatie

Het esdorp Borger is ontstaan in de vroege middeleeuwen. De nederzetting lag aan de oude doorgaande route tussen Coevorden en Groningen, en op de oostflank van de Hondsrug.

Al in de dertiende eeuw werd in Borger een kerk gesticht, een dochterkerk van Anloo. Tot de kerspel Borger behoorden onder meer Westdorp, Drouwen en Buinen.

In 1327 kwam Borger als Borghere voor het eerst voor in officiële documenten. Oorspronkelijk had Borger vier brinken, waarvan de kerkbrink de grootste was. Ten noorden van het dorp staat het grootste hunebed van Drenthe.

Nabij de weg richting Buinen staan nog twee hunebedden. De hunebedden bij Borger zijn een duidelijk bewijs dat deze omgeving al ver voor de jaartelling bewoond was. Langs de Hunebedstraat vindt men nog een oude schaapskooi, waarschijnlijk uit de achttiende eeuw.

In de Hoofdstraat staat de hervormde kerk die gewijd was aan Sint Willibrordus. De geschiedenis van de kerk gaat terug tot in de middeleeuwen. In de veertiende eeuw verrees de grote vroeg-gotische toren, die rust op een fundering van veldkeien en is gebouwd van kloostermoppen. Tegen de toren aan stond de middeleeuwse zaalkerk die in de loop der eeuwen zo bouwvallig werd, dat deze in 1824 op last van de overheid werd gesloten en afgebroken. Er werd een nieuwe kerk gebouwd bij de oude toren. De neoclassicistische kerk werd in 1826 opgeleverd.

Omstreeks 1976 verloor de kerk zijn functie als gebedshuis en werd het een ontmoetingscentrum. Een ondergrondse gang verbindt het oude kerkgebouw met het (voormalige) raadshuis, dat in 1994 pal naast de kerk werd gebouwd.

In de loop van de negentiende eeuw kwam Borger pas echt tot ontwikkeling. De bebouwing concentreerde zich vooral langs het noordelijke deel van de Hoofdstraat en de zijstraten. Een drietal dorpsbranden in diezelfde eeuw legden enkele tientallen huizen en boerderijen in de as. Door de wederopbouw kreeg Borger al snel een relatief modern dorpscentrum. In 1894 werd aan de Hoofd-

HOOFDSTRAAT E.O.

BEBOUWINGSGESCHIEDENIS VANAF DE NEGENTIENDE EEUW

straat de zuivelfabriek Borger geopend. Bij de fabriek hoorde sinds 1915 ook een malerij. In 1970 sloot de fabriek vanwege schaalvergroting in de zuivelindustrie.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Borger flink uit, vooral ten zuiden van de Buinerstraat. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd het centrum nogmaals ingrijpend vernieuwd, waardoor het oorspronkelijke karakter van het esdorp nogal is aangetast.

Sinds 1998 maakt de gemeente plannen voor een nieuwe aanpak van het dorpscentrum, waarbij de bereikbaarheid van het winkelcentrum, maar zeker ook de sfeer van een authentiek brinkdorp het uitgangspunt vormen.

Dankzij de ligging bij bossen en het ruime aanbod aan voorzieningen trekt Borger jaarlijks veel toeristen. Hier wordt in de volgende paragrafen nader op ingegaan.

2.2

Huidige situatie

Hierna wordt ingegaan op de ligging en bereikbaarheid van het plangebied, de ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad en de voorzieningen en de werkgelegenheid. De huidige ruimtelijke structuur wordt beschreven in de paragraaf betreffende de planbeschrijving.

2.2.1

Ligging en bereikbaarheid

De kern Borger is gelegen in de gemeente Borger-Odoorn. Nabije kernen zijn onder meer Exloo, Odoorn en Emmen. De kern wordt door de doorgaande verbinding N34, die direct langs het dorp en het plangebied loopt, goed ontsloten. Deze weg geeft verbinding met Groningen, Emmen en Zwolle. Via de N34 zijn de snelwegen A37 (Duitsland-Hoogeveen) en A28 (Groningen-Zwolle-Randstad) bereikbaar.

Het plangebied ligt aan de rotonde in het centrumgebied van het dorp. Via de wegen N374 en de Hoofdstraat is de N34 op korte afstand bereikbaar.

Meerdere bussen richting Groningen, Emmen, Stadskanaal en overige kernen doen de kern en het plangebied veelvuldig aan. Het dorp kent aldus een uitstekende verbinding met de auto en per openbaar vervoer.

2.2.2

Bevolking en woningvoorraad

De bevolking in de kern Borger bedroeg begin 2012 4.715 inwoners. De gemeente had in totaal 25.854 inwoners. Ruim 18% van de totale bevolking woonde in Borger. In 2001 bedroeg het inwonertal 5.025 in de kern Borger en

26.337 inwoners in de gehele gemeente. Dit is bijna 19% van het gemeentelijke inwonertal.

De woningvoorraad in de kern Borger bedroeg begin 2011 2.268 woningen. In de gemeente was dit 11.257, derhalve stond ruim 20% in de kern Borger. In 2000 bedroeg de woningvoorraad in de totale gemeente 10.676 woningen. De afgelopen jaren is de woningvoorraad gegroeid met 581 woningen in de totale gemeente.

2.2.3

Voorzieningen en werkgelegenheid

In Borger is een relatief omvangrijk pakket aan voorzieningen aanwezig. Er zijn verschillende detailhandels- en horecabedrijven. De meeste hiervan zijn gevestigd aan de Hoofdstraat. Het relatief grote aantal detailhandels- en horecavoorzieningen hangt ook samen met de aantrekkingskracht van het dorp voor recreanten. Daarnaast zijn meerdere bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening in de kern (centrum) gesitueerd. Ook de sportieve en recreatieve voorzieningen zijn in en om de kern aanwezig. Genoemd kunnen worden het recreatiepark (met overdekt zwembad) Hunzedal, het hunebeddeninformatiecentrum, het sportcomplex en het multifunctionele centrum. Ook allerlei basis-medische voorzieningen (huisartsen-, tandartsen-, fysiotherapiepraktijken) zijn verspreid over het dorp gevestigd. Tevens is seniorenhuisvesting (zorgcentra) aanwezig.

VOORZIENINGEN

In de kern zijn voorts twee basisscholen aanwezig (Christelijk en openbaar). Een (neven)vestiging voor voortgezet onderwijs is ook in Borger gevestigd. Daarnaast bezit Borger een brandweerkazerne met ambulancepost.

De voorzieningen in Borger zijn niet alleen van belang als verzorgingsfunctie, maar vormen ook een bron van werkgelegenheid. Ook de twee bedrijventerreinen in Borger (Marlanden en Aan de Strengen) zorgen voor werkgelegenheid.

WERKGELEGENHEID

Beleid 3

In dit hoofdstuk komt het relevante provinciale en het gemeentelijke beleid aan de orde.

3.1

Provinciaal beleid

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.

OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie (2010) 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’.

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 aan-

deel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie en het woonplan. De gemeenten dienen hierbij rekening te houden 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 zijn 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 Borger 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 gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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.

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

SER-LADDER

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of die door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
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.

De provincie heeft voor verschillende regio's specifiek beleid geformuleerd. De kern Borger ligt in de regio Zuidoost-Drenthe. Volgens de provincie krijgt dit gebied te maken met een verschuiving in de samenstelling van de bevolking. Het aantal inwoners gaat minder groeien of zelfs dalen, wat ook gevolgen heeft voor het aantal huishoudens. De focus ligt op de demografische ontwikkeling en de werkgelegenheid in het gebied Zuidoost. De provincie wil dat het vestigingsklimaat voor wonen en werken wordt geoptimaliseerd, dat de bereikbaarheid van voorzieningen voor de inwoners gewaarborgd blijft en dat het gebied een voortrekkersrol gaat spelen op het gebied van klimaat en energie.

REGIO ZUIDOOST-DRENTHE

Samen met de gemeenten Aa en Hunze, Emmen, Coevorden, Westerveld en Borger-Odoorn is de provincie een project gestart met als doel de effecten van de demografische ontwikkelingen in beeld te brengen. Aan de hand daarvan kan de provincie een beleidsstrategie ontwikkelen. Het onderwerp vraagt om integrale keuzes voor ruimtelijke opgaven vanuit de thema's wonen, leefbaarheid (inclusief voorzieningen), bereikbaarheid en arbeid. Bundeling is hierbij een themaoverstijgende doelstelling en ook het uitgangspunt voor de strategie.

KRIMP ALS KANS

Toetsing aan provinciaal beleid

De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat er extra ruimte voor wonen is in (of aansluitend op) bestaand bebouwd gebied. In het plangebied is een winkel met bovenwoning en een kiosk en overige bebouwing gesitueerd. Het plangebied sluit aan op bestaand bebouwd gebied. Hiermee sluit de nieuwbouw, dan wel de herstructurering van onderhavig plangebied aan op het beleid van de provincie. Hierbij is tevens van belang dat de provincie voor het inpassen van ruimtevragende functies de SER-ladder hanteert. In het plangebied is sprake van herstructurering, daarmee valt de voorgenomen ontwikkeling onder de eerste trede van de SER-ladder. De ontwikkeling is voorts wat betreft de (geringe) uitbreiding van het voorzieningenapparaat inpasbaar in het regiospecifieke beleid van de provincie.

Ten slotte hecht de provincie veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het is passend in de stedenbouwkundige visie die voor het centrum is opgesteld.

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 navolgende 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, huishoudenverdunding 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 huishoudenverdunding 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 bieden. 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, de vergrijzing en de 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.

STRUCTUURVISIE

In 2010 heeft de gemeente de structuurvisie Borger Odoorn opgesteld. De hierboven beschreven Toekomstvisie vormt de basis voor deze structuurvisie. De structuurvisie verbeeldt en beschrijft de strategische ruimtelijke visie op de

ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente voor de komende 10 tot 20 jaar. In de visie wordt thematische aangegeven welke doelstellingen en streef-beelden er zijn. Voor het thema leefbaarheid en voorzieningen is het volgende van belang:

- goede verbindingen met Emmen, Stadskanaal en Assen vanwege aanwezigheid voorzieningen;
- concentratie lokale voorzieningen binnen de hoofdkernen;
- goede verbindingen tussen hoofdkernen en verzorgingsgebieden;
- centrumontwikkeling in Valthermond en 2^e Exloermond.

Borger is een hoofdkern, zoals ook Exloo, Odoorn, Nieuw-Buinen, 2^e Exloermond en Valthermond. In de hoofdkernen wordt ruimte geboden aan winkelvoorzieningen.

Ook het thema wonen komt in de structuurvisie aan de orde. Dit komt grotendeels overeen met het bovengenoemde beleid in de toekomstvisie en wordt tevens in het onderstaande woonplan behandeld.

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 'Kern en Kader' voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen (met een bovenlokale functie) en niet in de kleine kernen. Het accent wordt gelegd op Borger en Nieuw-Buinen. Dit wordt in het woonplan nader geconcretiseerd.

BELEIDSNOTA KERN
EN KADER

Het woonplan 2010-2014 Vitale gemeente met karakteristieke kernen is op 17 januari 2011 verschenen. Hierin is het beleid ten aanzien van het wonen en leven in de kernen beschreven. Hierbij wordt verder gekeken dan alleen de woning, maar wordt 'wonen' integraal opgepakt. Dit betekent ook rekeninghouden met bestaande sociale structuren, de aanwezigheid van voorzieningen en wonen-zorg-welzijn.

WOONPLAN 2010-2014

Het woonplan is een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt het woonplan belangrijke handvatten. Het geeft een kwalitatieve en kwantitatieve inkleuring van de woningbouwontwikkeling in de gemeente.

Karakteristiek voor de gemeente zijn de dorpskernen met elk een eigen sociale en ruimtelijke identiteit. Centraal staat het leven in de dorpen. De kernen zijn opgedeeld in zes kernclusters. Borger valt onder kerncluster Borger.

Het kerncluster Borger betreft de kernen Borger, Bronneger, Bronnegerveen, Drouwen, Buinen, Ees, Eesergroen, Eeserveen, Ellertshaar en Westdorp. Deze kerncluster kan worden getypeerd als een cluster van zanddorpen. Borger is een sterk vergrijsde kern en daardoor is er geen sprake meer van autonome groei. De eigen woningbehoefte van deze kerncluster bedraagt -70 woningen

voor de periode 2010-2019. De kerncluster heeft nu al te maken met een afname van het aantal huishoudens.

De kern Borger heeft echter een sterke woningmarktpositie. Starters willen er graag blijven wonen, maar door een gebrek aan passende huisvesting is een deel van de starters in de afgelopen jaren naar elders vertrokken. Verder is het hoge voorzieningenniveau een pré. Senioren blijven er wonen, maar ook uit de andere dorpen verhuist een deel van de senioren naar Borger. Borger beschikt over een gevarieerd woningaanbod, waardoor het in staat is om enige vestigers van buiten de gemeente, maar ook uit de andere dorpen aan te trekken. Vanuit dit marktperspectief wordt ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 70 woningen in de periode 2010-2019.

Inbreidingslocaties, zoals onderhavig plangebied, moeten vooral worden benut voor de realisatie van multifunctionele woningen voor een brede doelgroep, waaronder senioren.

SER LADDER

De gemeente heeft onderzocht hoe en of deze ontwikkeling inpasbaar is binnen de treden van de SER-ladder. Omdat er in het plangebied sprake is van herstructurering, valt de voorgenomen ontwikkeling onder de eerste trede van de SER-ladder, zoals hierboven ook in het provinciaal beleid is weergegeven.

DISTRIBUTIE-
PLANOLOGISCH ONDER-
ZOEK

In mei 2014 is door MKB Reva een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve effecten van de in onderhavig plan beoogde ontwikkelingen verricht. Dit als ruimtelijk-economische onderbouwing van de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging. Overigens versterken de resultaten van het onderzoek uit 2014 het bestaande beeld over het verzorgingsgebied en de relatief hoge toevoeging zoals eerder verkregen uit het consumentenonderzoek uitgevoerd in 2010.

Conclusie uit het recentelijk verrichtte onderzoek is dat de herontwikkeling zowel in het bestaande beleid als in de visievorming naar een nieuw Centrumplan past. De ontwikkellocatie ligt in het hart van een gebied aangemerkt als zwaartepunt van de commerciële voorzieningen. Met de herontwikkeling wordt de ruimte van twee bestaande commerciële panden hergebruikt. Het plan voldoet daarmee aan de eerste trede van de zogenaamde SER-ladder. Uit het onderzoek blijkt dat de netto uitbreiding van winkelruimte als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling in Borger marginaal is te noemen (< 1% ten opzichte van de bestaande hoeveelheid m² verkoopvloeroppervlak). Uit het feit dat voor de nieuw te ontwikkelen commerciële ruimtes inmiddels contractuele verplichtingen zijn aangegaan met toekomstige gebruikers, mag worden afgeleid dat er behoefte bestaat aan de geplande ruimtes. Momenteel zijn in het kernwinkelgebied van Borger geen winkelruimtes beschikbaar. Het plan kan daarmee ook geen gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van bestaande leegstaande panden in of buiten het (toekomstig) kernwinkelgebied.

Door het volledig ontbreken van beschikbare winkelpanden (geen frictieleegstand) ontstaat wel een (luxe-)probleem; nieuwe ondernemers, formules en ondernemingen die wensen uit te breiden kunnen maar moeizaam een geschikte of geschikt te maken locatie vinden in het kernwinkelgebied van Borger. Een frictieleegstand van circa 5% wordt normaliter als een gezonde situatie gezien.

Hoewel de kwantitatieve uitbreiding van winkelruimte in het centrum van Borger als gevolg van dit plan marginaal is te noemen, toont het ten behoeve van deze onderbouwing uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek aan dat binnen een aantal branches mogelijkheden voor uitbreiding mogelijk en zelfs gewenst zijn. De voorziene invulling van de beoogde winkelruimtes speelt hier juist op in.

Daarmee levert het plan een bijdrage aan een versterking van de aantrekkingskracht en daarmee functioneren van het gehele kernwinkelgebied in Borger. De kern Borger is als centrumplaats voor een groter verzorgingsgebied deels afhankelijk van de toevloeiing van koopkracht om het winkelbestand zoals nu aanwezig in stand te kunnen houden en daarmee een toekomstbestendig winkelgebied voor de regio te zijn. Het completeren en zo mogelijk verdiepen van het aanbod in de non-food zoals ook deze ontwikkeling met zich mee brengt, levert hieraan een belangrijke (kwalitatieve) bijdrage.

De beoogde ontwikkeling brengt eveneens een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit met zich mee welke ook in het bestaande beleid en in de uitgebrachte visie voor het toekomstig beleid wordt voorgestaan. In het onderzoek wordt derhalve geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in onderhavig plan zowel ruimtelijk als economisch een positieve bijdrage levert aan het functioneren en uitstraling van het kernwinkelgebied in Borger. Er zal geen sprake zijn van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur (in de zin dat inwoners niet meer op een aanvaardbare afstand van de woning hun dagelijkse inkopen kunnen doen) en er is sprake van een integrale, samenhangende beoordeling van de beschikbare marktruimte. Uit het rapport blijkt immers dat er geen sprake is van potentiële negatieve effecten van nieuwe detailhandel op bestaande winkelgebieden (in de vorm van leegstand en (andere) verslechtering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat).

Duurzaam bouwen en verbeteren is al jaren speerpunt van het gemeentelijk beleid. Als eerste gemeente in Drenthe besloot Borger-Odoorn het Convenant Duurzaam Bouwen te ondertekenen. Dit betekent dat de gemeente de ambitie op dit vlak geleidelijk gaat verhogen naar het niveau van de maatlat duurzame woningbouw en renovatie.

DUURZAAM BOUWEN
EN VERBETEREN

Behalve energiebesparende maatregelen moeten ook zo veel mogelijk duurzaam geproduceerde materialen worden toegepast (die bijvoorbeeld geen uitlogende werking hebben). Aan aspecten als het woonkeur, duurzaam bruikbaar/levensloopbestendig, zongerichte verkaveling, afkoppeling van verhard

oppervlak van de riolering en natuurontwikkeling wordt eveneens veel aandacht besteed.

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: eenvoud, natuurlijk aandoend 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 (grotweg gaat het om elementen die voor 1950 al aanwezig waren);
- streven naar zo veel 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.

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 1,3 m. Daarnaast dient de inrichting van het watersysteem te worden afgestemd op een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging worden toegepast.

In het rioleringsplan is tot slot aangegeven dat bij nieuwbouw- en herstructureringsplannen de voorwaarde geldt dat het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

In de toekomstvisie is opgenomen dat er ondanks de krimp, vergrijzing en ontgroening de komende jaren behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Borger-Odoorn.

TOETSING AAN
GEMEENTELIJK BELEID

In de nota Kern en Kader is aangegeven dat de woningbouw wordt geconcentreerd in de hoofdkernen Borger en Nieuw-Buinen. Dit hangt mede samen met het op peil houden van het voorzieningenapparaat. Dit is ook als zodanig vermeld in de structuurvisie.

In het woonplan is aangegeven dat de kern Borger een sterke woningmarktpositie heeft. Er wordt ingezet op uitbreiding van de woningvoorraad voor verschillende doelgroepen. De beperkte uitbreidingscapaciteit genoemd in het woonplan zal worden verdeeld over verschillende initiatieven die tot 2019 spelen. Gelet op het woonplan, de huidige woningmarkt, de kleinschaligheid en de verdeling van woningaantallen over andere projecten wordt de inzet van een beperkt aantal wooneenheden tot 2019 in onderhavig plan mogelijk geacht. Het bouwplan gaat uit van 12 appartementen, waarbij één bestaande bovenwoning wordt gesloopt. Het betreft een inbreidingslocatie, en is daarmee de eerste trede van de SER-ladder. Uit het distributieplanologisch onderzoek wordt duidelijk dat de beoogde ontwikkeling zowel uit ruimtelijk als economisch oogpunt een positieve bijdrage levert aan het functioneren en uitstraling van het kernwinkelgebied in Borger.

Bij de verdere uitwerking van het plan dienen voor zover mogelijk de uitgangspunten uit het groenbeleidsplan en het rioleringsplan te worden betrokken.

De bouw van de winkels en de appartementen in het plangebied past hiermee binnen het beleid van de gemeente Borger-Odoorn.

3.3

Conclusie

Op basis van het voorgaande provinciale en gemeentelijke beleid blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is.

Planbeschrijving



4.1

Parkeersituatie

Het plan bevat twee winkels, een kantoor met baliefunctie en 12 (luxere) appartementen. Op basis van de CROW -publicatie 182 “Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering” dienen er minimaal 22 en maximaal 35 parkeerplaatsen extra te worden gerealiseerd. Het gebied heeft een bestaande parkeercapaciteit van 44 plaatsen. Dit brengt de totale nieuwe parkeercapaciteit op 66 tot maximaal 79 plaatsen. Hiervoor is ruimte in het gebied gereserveerd; er is in totaal ruimte voor 56 parkeerplaatsen op de begane grond en 23 parkeerplaatsen in de kelder van de bebouwing. In tijden van piekdruk kan ook in de directe omgeving worden geparkeerd. De kaart met parkeergelegenheid (inrichtingsschets) is als bijlage aan het plan toegevoegd. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat op afzienbare termijn een parkeeronderzoek in het gehele centrumgebied wordt verricht. Hierbij staat - naast de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen - de kwaliteit van het openbare gebied centraal.

PARKEERSITUATIE

Aan de oostzijde van de nieuwe bebouwing is een opstelpunt voor laden en lossen geprojecteerd. De toegangsweg naar het parkeerterrein van de bestaande supermarkt blijft daardoor vrij toegankelijk.

4.2

Woonprogramma

In het bovenstaande is kort ingegaan op de 12 appartementen. De enige woning in het plangebied zal ten behoeve van deze appartementen gesloopt worden. De 12 appartementen zijn in de nabijheid van de centrumfuncties gelegen. Voor het bepalen van de doelgroep heeft de ontwikkelaar overleg gehad met diverse makelaars in de omgeving. Op basis daarvan heeft de ontwikkelaar besloten om zich primair, maar niet exclusief, te richten op comfortabele nultreden appartementen met goede voorzieningen voor ouderen. Die voorzieningen bestaan onder meer uit de aanwezigheid van een lift en een ondergrondse parkeergarage. Daarbij is er de mogelijkheid voor verlening van zorg op maat door een samenwerking met de Tangenborgh-groep. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen.

4.3

Beeldkwaliteit

Het project

Het project behelst vervangende nieuwbouw op de locatie van Hoofdstraat 29. Hier wordt het winkelpand, een gedateerd tweelaags woon-/winkelpand met een zadeldak, gesloopt. Ook wordt de aanpalende vrijstaande kiosk gesloopt. Het meest westelijke deel van de Bergmans Beinstraat wordt door het nieuw te realiseren bouwblok afgesloten. Hierdoor vormt het nieuwe pand in feite de nieuwe hoekbebouwing van de Buinerstraat en de Hoofdstraat.

De nieuwbouw zal de nieuwe noordelijke afronding gaan vormen van het bouwblok waarin Albert Heijn is gehuisvest. De nieuwbouw wordt fysiek gekoppeld aan de glasachtige wandelpassage, die de ontsluiting van Albert Heijn richting de Hoofdstraat en richting het achterliggende parkeerterrein vormt.

Het bouwprogramma behelst circa 900 m² winkeloppervlak op de begane grond met daarboven 12 appartementen in de twee bovenliggende bouwlagen. Tevens dient ruimte gevonden te worden voor de compensatie van parkeerplaatsen die bij de realisatie van dit bouwblok verloren gaan.

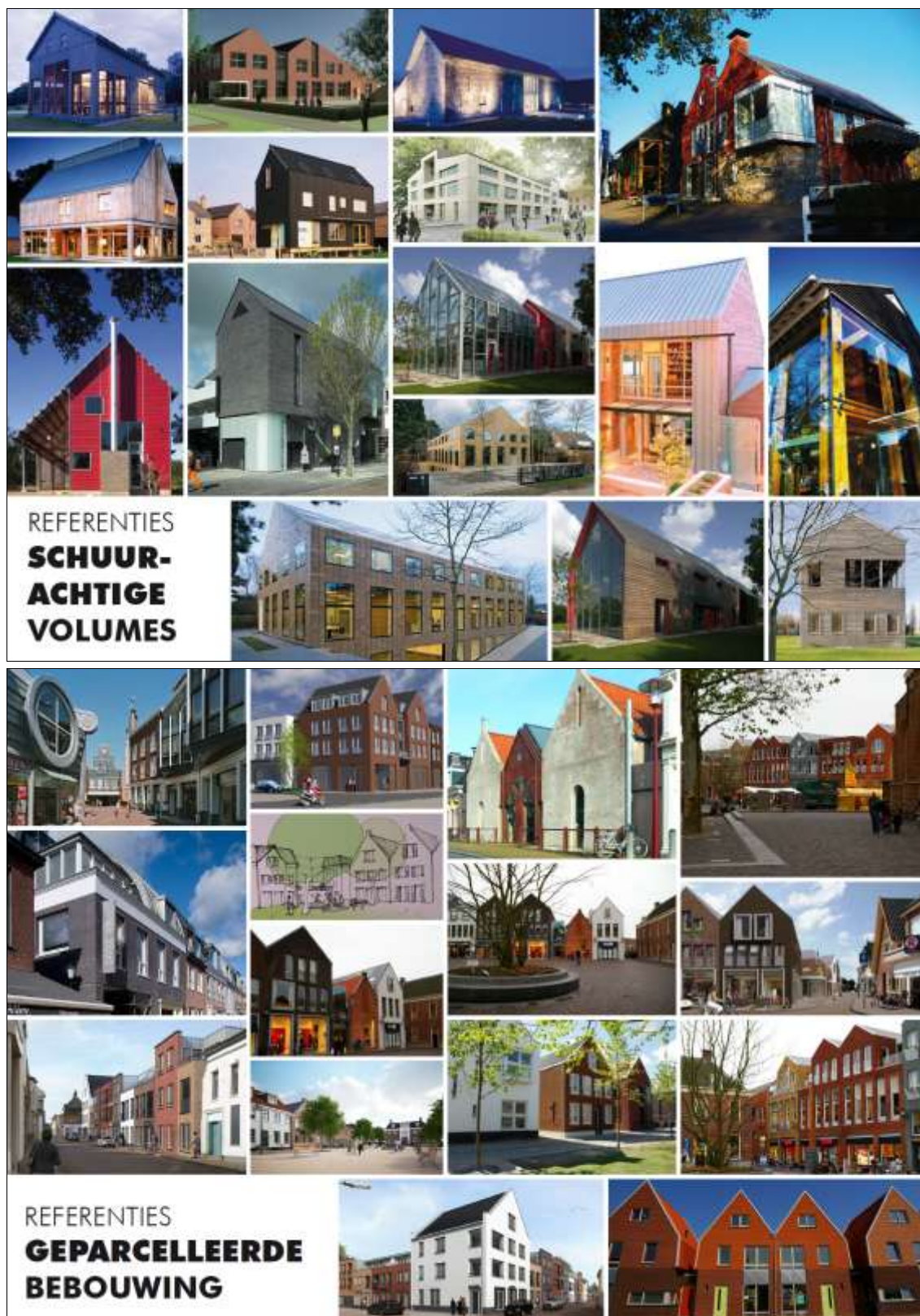
Beleidskader; Denkrichting Hart voor Borger

Een en ander is geheel in lijn met de Denkrichting Hart voor Borger, (BügelHajema Adviseurs 2011) die in opdracht van de gemeente Borger-Odoorn voor de herontwikkeling van het centrum van Borger is opgesteld. Op de navolgende tekening is deze denkrichting weergegeven.



Bij de denkrichting voor de centrumontwikkeling van Borger is een aantal architectuurreferenties gepresenteerd. Leidraad voor deze beeldreferenties is

het behoud en de versterking van het dorpse, kleinschalige sfeerbeeld van Borger. Deze collages zijn in de navolgende afbeeldingen weergegeven.



In deze twee collages is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen een dorps en gevarieerd bebouwingsbeeld op tweeërlei manieren kan worden bewerkstelligd. Door grotere gebouwen te parcelleren in kleinere eenheden kan de visuele indruk van meerdere kleinere gebouwen ontstaan. Bij de specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen voor dit project zal de wijze van parcelleren nader worden omschreven. Een tweede mogelijkheid is het realiseren van bouwvolumes die qua contour en materialisering refereren naar schuurachtige bouwvolumes.

4.3.1

Beeldkwaliteitsrichtlijnen Hoofdstraat 29 / hoek B. Beinsstraat

Situering en oriëntatie

De bebouwing dient in de rooilijn van het bestemmingsvlak te worden gesitueerd. Het project maakt front naar drie zijden; de Hoofdstraat, de Buinerstraat en het parkeerterrein achter Albert Heijn. Dit impliceert dat er aan géén van deze drie zijden sprake mag zijn van typische achterkantensituaties in de vorm van grote gesloten gevelvlakken. Een deel van de winkels en de woningen zal op het parkeerterrein georiënteerd dienen te zijn met raam- en of deuropeningen. Raamopeningen van winkels mogen niet worden dichtgeplakt. De hellingbaan naar de onderliggende parkeerkelder dient zo dicht mogelijk bij de aansluiting op de bestaande voetgangerspassage te liggen.

Bouwvolume; omvang, parcellering en plastiek



Het project bestaat maximaal drie bouwlagen. Vanwege de perifere ligging ten opzichte van het kerkplein, hoeft de derde laag niet per se als kapvorm te worden gerealiseerd. De wijze van parcellering van het gebouw verdient zorgvuldige aandacht. Er dient te worden voorkomen dat er hierbij een herhaling van identieke architectonische ingrepen plaatsvindt. Het sterke ritme dat hierdoor gaat ontstaan zou alsnog schaalvergroterend gaan werken. Parcelleren betekent in dit geval het realiseren van een gevelbeeld dat de maximale indruk wekt dat het project uit meerdere verschillende gebouwen bestaat. Dit dient zowel in de plastic (gevelsprongen, of terugliggende tussenleden) in de architectuur als in de materiaal- en kleurkeuze tot uitdrukking te komen. Balkons dienen inpandig (loggia's) of half inpandig te worden gerealiseerd. Dit mogen geen volledig uitkragende constructies zijn.

In de navolgende studie is aangegeven hoe een gevarieerde parcellering op de locatie zou kunnen uitpakken.



Kleur- en materiaalgebruik

Om een gevarieerd gevelbeeld te bewerkstelligen, kan met een palet aan kleuren en materialen worden gewerkt. Kernbegrippen hierbij zijn authenticiteit, robuustheid en een mooie wijze van verwerking. Materialen dienen zoveel mogelijk naturel te worden verwerkt. Dit palet zal een onderlinge samenhang moeten vertonen en zal niet te bont of schreeuwerig mogen uitpakken. Het voorgestelde kleur- en materiaalgebruik van het project zal in de vorm van materiaal- en kleurmonsters aan welstand ter goedkeuring moeten worden voorgelegd. Bij het gebruik van baksteen is alleen de toepassing van handvormbaksteen toegestaan. Strengpers baksteen is uitgesloten. Het voegwerk zal in gedekte tinten worden uitgevoerd, zodat er geen groot contrast tussen gevelsteen en voegen gaat ontstaan. Bij glaspuien alleen helder glas, geen toepassing van rookglas of spiegelglas. Dit geldt ook voor eventuele glazen balustrades. Stalen balustrades zullen slank uitgevoerd moeten worden. Ko-zijnwerk zal onzichtbaar zijn of in hout of slanke staalprofielen worden uitgevoerd. Om de variatie in het gevelbeeld te versterken kan ook met keimwerk, houten of zinken geveldelen worden gewerkt.



Detallering

In de detaillering zal afleesbaar moeten zijn dat het gebouw een nieuwe toevoeging aan het centrum van Borger is. Dit betekent een zorgvuldige eigentijdse detaillering, die tot uitdrukking kan komen door slanke dakranden, slank of vrijwel onzichtbaar kozijnwerk, innovatieve manieren van baksteenverwerking (bijvoorbeeld kitten), en het achterwege laten van historiserende details als roedenverdelingen in glaswerk, sterk geprofileerd lijstwerk, geglazuurde dakpannen en puur decoratieve gevelelementen. Wanneer authentieke materialen op een moderne wijze verwerkt en gedetailleerd worden, ontstaat een spannend eigentijds gevelbeeld dat past in een historische context.

4.3.2

Excessenregeling en hardheidsclausule

Bij indiening van een bouwaanvraag zal welstand toetsen aan de richtlijnen die het beeldkwaliteitsplan stelt. In uitzonderlijke situaties houdt welstand zich altijd het recht voor hier gemotiveerd van af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het plan wel voldoet aan de criteria die het beeldkwaliteitsplan stelt, maar niet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de algemene criteria van de welstandsnota.

Aan de andere kant kan een bouwplan niet aan de richtlijnen voldoen, maar vanwege een uitmuntende kwaliteit toch goedkeuring van welstand krijgen. Dit kan het geval zijn als wordt dat afwijking van de richtlijnen een duidelijke meerwaarde oplevert voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel.

Door deze regelingen worden excessen voorkomen en wordt tegelijkertijd uitzonderlijke kwaliteit niet beperkt.

In beide gevallen in een deugdelijk gemotiveerd advies van de welstandcommissie of de gemandateerde nodig. Over het algemeen zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen die zijn beschreven echter bindend.

4.3.3

Het parkeergebied



Het parkeerterrein aan de Buinerstraat zal moeten worden uitgebreid. Dit dient door de toepassing van bomen en hagen op een zodanige wijze te gebeuren, dat het parkeergebied zich niet als een gapend gat met blik in de richting van de Buinerstraat presenteert.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

Hierna komen de verschillende randvoorwaarden die een rol spelen bij de ontwikkeling van dit plan aan de orde.

5.1

Bodemonderzoek

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag zal bodemonderzoek worden verricht. Als de bodem derhalve 'schoon' kan worden verklaard, kan er worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Op basis van historische gegevens en het historische en recentelijke gebruik van de gronden wordt er voorts nog van uitgegaan dat de grond nagenoeg schoon is en er geen of nauwelijks belemmeringen zijn voor uitvoering van dit plan.

5.2

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van appartementen. De Wet geluidhinder beschouwt appartementen als geluidgevoelige gebouwen. 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 zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg.

ZONES

Van belang voor het plangebied zijn de Hoofdstraat en de Buinerweg/Borgerveldweg. Deze wegen kennen een 50 km/uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren appartementen liggen binnen de zones van deze wegen.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

UITGANGSPUNTEN VERKEER

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente Borger. Daarbij is uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar. In de berekeningen is er verder van uitgegaan dat het wegdek van de Buinerweg/Borgerveldweg uit standaard asfaltverharding bestaat en die van de Hoofdstraat uit elementen in keperverband. In de navolgende tabel zijn de gebruikte gegevens weergegeven.

Weg	Wegdektype	Etm. int 2022	verdeling					
			% per uur			samenstelling m		
			dag	avond	nacht	lv	v	zv
Hoofdstraat noord	elementen in keperverband	5.738	6,8	3,0	0,8	89	7	4
Hoofdstraat zuid		4.176	6,8	3,0	0,8	91	7	2
Buinerweg/Borgerveldweg	DAB	10.285	6,8	3,5	1,1	85	1	4

BEREKENINGEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is voor de betreffende appartementen de geluidsbelasting berekend. In de berekeningen is op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006, 5 dB afgetrokken.

De resultaten van de berekeningen zijn in hiernavolgende tabel en afbeelding opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.



Waarneempunt	Hoogte waarneempunt in m	Geluidsbelasting in dB		Geluidsbelasting cumulatief in dB ¹⁾	toename t.o.v. bronsoort ²⁾
		Borgerveldweg/Buinerweg	Hoofdstraat		
1	6	50.3	57.7	63.4	0.7
	9	50.5	57.2	63.1	0.9
2	6	52.6	56.9	63.3	1.4
	9	52.5	56.5	62.9	1.4
3	6	55.9	51.2	62.2	1.3
	9	55.9	51.1	62.1	1.2
4	6	56.1	48.9	61.9	0.8
	9	56.1	49.0	61.9	0.8
5	6	56.5	47.4	n.v.t.	n.v.t.
	9	56.5	47.4	n.v.t.	n.v.t.
6	6	56.7	46.6	n.v.t.	n.v.t.
	9	56.6	46.7	n.v.t.	n.v.t.
7	6	56.9	45.0	n.v.t.	n.v.t.
	9	56.9	45.7	n.v.t.	n.v.t.
8	6	53.9	21.5	n.v.t.	n.v.t.
	9	53.9	19.8	n.v.t.	n.v.t.

¹⁾ exclusief aftrek van 5 dB o.g.v. artikel 110 g Wet geluidhinder

²⁾ inclusief aftrek van 5 dB o.g.v. artikel 110 g Wet geluidhinder

De geprojecteerde appartementen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze wegen bedraagt afgerond maximaal 9 dB.

Omdat een aantal appartementen (waarneempunt 1 - 4) een te hoge geluidsbelasting kent vanwege zowel het wegverkeer op de Buinerweg/Borgerveldweg als de Hoofdstraat dient ter bepaling van de toe te passen gevelisolatie het geluid van beide wegen te worden gecumuleerd.

De wijze waarop dit dient te worden gedaan is vastgelegd in Bijlage I, hoofdstuk 2 van het Besluit geluidhinder.

Op grond van het Besluit geluidhinder dient vervolgens het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) kan in die gevallen besluiten de hogere waarde niet te verlenen of een lagere waarde, dan de gevraagde vast te stellen (en daarmee impliciet zwaardere maatregelen te verlangen).

Een op deze wijze gecumuleerde geluidsbelasting kan worden vergeleken met de voor die bronsoort van toepassing zijnde normering om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie. De normen zijn echter gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk en daarom kan er slechts een vergelijking met de genoemde normering plaatsvinden. Letterlijke toepassing van de normen is daarbij niet aan de orde.

In vorenstaande tabel is tevens het wegverkeerslawaaï vanwege de cumulatie van vanwege zowel het wegverkeer op de Buinerweg/Borgerveldweg als de

CUMULATIE

Hoofdstraat opgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidsbelasting (Wet geluidhinder artikel 110f) is niet meer dan 2 dB hoger dan de voor de maatgevende bronsoort berekende geluidsbelasting (waarneempunt 1 en 2 de Hoofdstraat, waarneempunt 3 en 4 de Buinerweg/Borgerveldweg).

Naar het oordeel van het bevoegd gezag leidt de cumulatie daarom niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van de appartementen (Wet geluidhinder artikel 110a, lid 6).

Wel zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de betreffende appartementen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB uit de wet geluidhinder.

CONCLUSIE

De geprojecteerde woningen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze wegen bedraagt maximaal 9 dB. Hiervoor is een hogere waarde door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borger-Odoorn verleend. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen. Daarbij zijn wel geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de betreffende appartementen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

5.3

Milieu

Nabij het plangebied bevinden zich meerdere detailhandels- en horecabedrijven. In de huidige situatie is ook sprake van een bovenwoning. In de huidige situatie is geen sprake van onevenredige hinder ten koste van de bestaande woning. Er wordt van uitgegaan dat dit in de nieuwe situatie ook het geval zal zijn.

Voor het overige komt in en nabij het plangebied geen bedrijvigheid voor die onevenredige hinder, dan wel een belemmering kan vormen voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.4

Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Borger-Odoorn heeft in december 2011 de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is richtinggevend voor omgang met archeologie in bestemmingsplannen. Op de archeologische beleidsadvieskaart valt de locatie Hoofdstraat 29 te Borger grotendeels in de bufferzone van de historische kern van Borger en heeft daarmee een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Archeologische beleidsadvieskaart Borger-Odoorn (2011)

De gemeente Borger-Odoorn kent een onderzoeksvrijstelling van 100 m² voor bufferzones rondom historische kernen. Het gaat daarbij om het totaal te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet kan worden opgedeeld in deelsluitwerkingen.

Op 8 juni 2012 heeft het Drents Plateau archeologisch advies uitgebracht. De conclusies van het advies luidt: “De omvang van het nieuwe woonwinkcomplex en de uitbreiding van parkeerplaatsen is groter dan 100 m². Dit betekent dat voorafgaand aan de bodemingrepen in het plangebied, archeologisch vooronderzoek vereist is. Dit vooronderzoek bestaat in eerste instantie uit een verkennend booronderzoek. In het plangebied dienen minimaal zes verkennende boringen te worden gezet. Dit onderzoek is bedoeld om vast te stellen of, en zo ja waar nog sprake is van een ongestoorde bodem. Het vermoeden bestaat dat delen van het plangebied al verstoord zijn door eerdere bouwactiviteiten. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek is mogelijk nog verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.”

ARCHEOLOGISCH ADVIES

Het hiervoor genoemde archeologisch veldonderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat proefsleuven noodzakelijk zijn. Proefsleuven dienen te worden gegraven ter plaatse van de aanwezige tuin en het (geplande) parkeerterrein. Naar aanleiding van deze conclusie is voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek een aantal aanvullende vragen gesteld aan het archeologisch bureau. Uit de beantwoording van de vragen omtrent de uitvoerbaarheid blijkt dat deze waarschijnlijk niet onmogelijk is omdat het behoud in situ in vergelijkbare gevallen ook niet aan de orde is. Om hier volledige zekerheid over te krijgen,

is het proefsleuvenonderzoek (in ieder geval ter plaatse van de nieuwbouw, afhankelijk van de afgravingsdiepte ook ter plaatse van de geplande parkeerplaatsen) noodzakelijk. Dit onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag verricht. De gemeentelijk archeoloog is hiermee akkoord.

5.5

Water

De watertoets-online is ingevuld. Op 1 juni 2012 heeft het Waterschap Hunze en Aa's op de ingevulde watertoets gereageerd.

Door de geplande uitbreiding zal het verharde oppervlak op het perceel met circa 350 m² toenemen. In de huidige situatie is het plangebied al grotendeels voorzien van gesloten erfverharding. De gewenste watercompensatie bedraagt circa 23 m³. Het waterschap adviseert deze hoeveelheid zoveel als mogelijk door middel van infiltratie in de bodem, bijvoorbeeld door verticale infiltratie te verwerken.

Voor de overige aandachtspunten met betrekking tot het afkoppelen van hemelwater en het toepassen van niet milieu belastende bouwmaterialen wordt verwezen naar de standaard waterparagraaf (zie bijlagen). De volledige brief met het advies van het waterschap is als bijlage aan het plan toegevoegd.

5.6

Ecologie

De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen te zijner tijd -in het onderzoeksseizoen- verricht zal dienen te worden.

5.7

Luchtkwaliteit

REGELGEVING

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, 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 dit deel 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 VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van (drie) winkels en 12 appartementen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie voor de appartementen bedraagt 84 ritten.

BESTEMMINGSPLAN

Op basis van de CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (oktober 2007) is de ritproductie voor een gemiddeld wijkcentrum rondom het centrum bepaald op 62,8 ritten per 100 m^2 bvo. De winkels beslaan een bruto vloeroppervlakte van 918 m^2 . De totale ritproductie voor de winkels bedraagt 565 ritten per etmaal.

De totale ritproductie bedraagt derhalve 649 ritten. Aangezien op de locatie reeds twee winkels en een woning zijn gesitueerd, zal de ritproductie minder bedragen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 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_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		649
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,84
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

5.8

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden en op 13 februari 2009 een gewijzigde versie van dit besluit. Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen wordt onderverdeeld in drie categorieën, te weten: wegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen. Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met de daarbij behorende Basisnetten wegen (rijkswegen), spoor en water gaat de huidige Circulaire rnvgs vervangen en treedt naar verwachting op kortere termijn in werking.

Het plangebied ligt grenst vrijwel direct aan de N374 (op circa 20 m). Daarnaast ligt de N34 op circa 375 m ten westen van het plangebied. Overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (waaronder ook spoor- en waterwegen) liggen op meer dan 5 km.

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. Conform deze wetgeving dienen de belemmeringsstrook (5 m en 4 m bij buisleidingen met een druk tussen 16 en 40 bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden.

De meest nabije buisleidingen liggen op meer dan 1 km afstand van het plangebied.

Verantwoording

Opgemerkt wordt dat het plangebied dicht bij de N374 ligt. Over deze weg vindt echter een dusdanig laag aantal transporten met gevaarlijke stoffen plaats dat geen planologische beperkingen op de omgeving worden gelegd. Gezien de afstanden van het plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen, (overige) wegen en buisleidingen, is een nadere afweging omtrent externe veiligheid niet noodzakelijk.

5.9

M.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een aantal wijzigingen in het Besluit m.e.r. doorgevoerd. Sinds die datum kan de bouw van een of meerdere woningen in principe tot een m.e.r.-plicht leiden. Of dat daadwerkelijk het geval is, hangt af van meerdere factoren die zijn samen te vatten onder de termen aard, omvang en ligging. De ontwikkeling vindt plaats op een voorheen intensief gebruikte locatie op enige afstand van de EHS-gebieden. Gezien de beperkte ruimtelijke ingreep en de afstand tot de EHS-gebieden wordt er van uitgegaan dat dit geen belemmering oplevert. Voor overige informatie wordt verwezen naar de ecologische paragraaf.

Juridische vormgeving

6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van nieuwe woningen en winkels aan de Hoofdstraat 29/hoek B. Beinsstraat te Borger.

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding schaal 1:1.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel is of de toe te kennen doeleinden 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.

6.2

Opzet

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (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 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 zo veel mogelijk standaardisering.

6.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan komt de bestemming Gemengd voor. Toegestaan zijn bovenwoningen in de vorm van appartementen, publieksgerichte dienstverlening en kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven), detailhandel, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' en parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en paden.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en kennen een bouwhoogte van maximaal 10 m.

Het plangebied heeft voorts een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', vanwege de ligging in de bufferzone van de historische kern van Borger. In paragraaf 5.4 van de toelichting is vastgesteld dat de nieuwe ontwikkeling niet past binnen de oppervlaktevrijstelling van 100 m² voor het uitvoeren van groundbewerkingen, zodat er een omgevingsvergunningplicht geldt met het daarbij behorende archeologisch onderzoek. Inmiddels is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, maar er dient nog wel een (aanvullend) proefsleuvenonderzoek plaats te vinden ter plaatse van de aanwezige tuin en het aan te leggen parkeerterrein.

6.4

Algemene regels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Tot slot zijn er een overgangsbepaling en slotregel in de regels opgenomen.

Uitvoerbaarheid



Hierna komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

7.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 20 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Hiervan heeft een aantal betrokkenen gebruik gemaakt. Dit heeft geleid tot (enige) aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt naar de 'Reactienota Zienswijzen' (registratienummer 14.19311) verwezen. Deze is als bijlage aan het plan toegevoegd.

7.2

Economische uitvoerbaarheid

Kosten samenhangend met ontwikkeling van dit plan (inclusief de kosten van onderzoek waaronder archeologie en ecologie) zullen door de initiatiefnemer moeten worden opgebracht. Met de initiatiefnemer is hiertoe een exploitatieovereenkomst gesloten waarin dergelijke zaken zijn geborgd.

Een grondexploitatieplan is dan ook niet nodig.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
Mevrouw H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
030.00.02.65.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort