

Registratie nr: 14.19311

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'HOOFDSTRAAT 29/HOEK B. BEINSSTRAAT'



1. Algemeen

Sinds langere tijd is er behoefte aan een upgrading 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 gebied rond de kruising van de Hoofdstraat en de Bergmans Beinsstraat. Hier wordt de bestaande bebouwing van Hoofdstraat 29, een gedateerd tweelaags woon/winkelpand, gesloopt. Ook wordt de aanpalende vrijstaande kiosk gesloopt. De nieuwbouw behelst circa 900 m² winkeloppervlak op de begane grond met daarboven twaalf appartementen in de twee bovenliggende bouwlagen. Het meest westelijke deel van de Bergmans Beinsstraat wordt door de nieuwbouw afgesloten. Hierdoor vormt het nieuwe pand in feite de nieuwe hoekbebouwing van de Buinerstraat en de Hoofdstraat.



2. Procedureverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 20 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder 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. De kennisgeving is op 18 december 2012 in het huis-aan-huisblad 'Week In Week Uit', op de website van de gemeente en in de Staatscourant gepubliceerd.



3. Ingediende reacties en zienswijzen

Door de volgende instanties is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Drenthe (verstuurd 29 januari 2013; ingekomen 30 januari 2013);
- Waterschap Hunze en Aa's (verstuurd 19 februari 2013; ingekomen 20 februari 2013).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

1. Appellant 1 (verstuurd 20 januari 2013; ingekomen 23 januari 2013);
2. Appellant 2 (verstuurd 20 januari 2013; ingekomen 24 januari 2013).

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kunnen op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

De reacties van instanties en de zienswijzen zijn als bijlage bij deze reactienota opgenomen.



4. Commentaar op de reacties en zienswijze

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de reacties van instanties en de zienswijze inhoudelijk samengevat. Beide zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk en worden daarom als één zienswijze behandeld. Waar in de zienswijze bij herhaling dezelfde inhoudelijke punten worden aangehaald, wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de eerdere beantwoording.

Provincie Drenthe

In het kader van het vooroverleg is destijds aangegeven dat het aspect 'Cultuurhistorische waarden' van provinciaal belang wordt geacht.

Geconstateerd is dat het provinciaal belang op voldoende wijze in het bestemmingsplan is verwerkt. Bij ongewijzigde vaststelling mag er vanuit worden gegaan dat er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Hunze en Aa's

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de adviezen uit het vooroverleg in het kader van de watertoets. Het waterschap heeft verder geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.



Zienswijze 1 en 2

a.

Het bestemmingsplan baseert zich op een gedateerd distributie planologisch onderzoek. (dpo).

In het plan is niet aangegeven wat de exacte vraag is in Borger naar extra vierkante meters commerciële ruimte. Cijfers voor heel Nederland laten zien dat er gemiddeld 30% teveel vierkante meter aan commercieel vastgoed is. In het plan ontbreekt een regionale visie op detailhandel.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik is niet aangetoond dat de marktvraag naar extra commerciële ruimte niet opgelost zou kunnen worden in het bestaande aanbod.

In het plan is niet aangegeven wat het effect is van de toe te voegen vierkante meters op de verhuurbaarheid van de reeds aanwezige oppervlakte aan vastgoed.

Reactie gemeente

Het in het bestemmingsplan aangehaalde dpo is inderdaad niet meer actueel. Ten behoeve van het bestemmingsplan is daarom in mei 2014 een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve en kwantitatieve effecten van de ontwikkeling op de detailhandelsstructuur van Borger.

Borger kan worden aangemerkt als een centrumplaats voor een groot deel van de gemeente Borger-Odoorn en een aantal kernen buiten de gemeente. Het gaat hier met name om die kernen die zelf geen of incomplete voorzieningen kennen. Er is gebleken dat naast de inwoners uit de kern Borger, er sprake is van een secundair verzorgingsgebied bestaande uit de kernen Bronneger, Bronnegerveen, Buinen, Buinerveen, Drouwen, Drouwenerveen, Ees, Eesergroen, Ellertshaar, Exloo, Westdorp en de kernen Gasselte en Schoonloo (laatste twee gemeente Aa en Hunze).

Uit het bovenstaande en het feit dat voor de nieuw te ontwikkelen commerciële ruimtes inmiddels contractuele verplichtingen zijn aangegaan met toekomstige gebruikers, mag worden afgeleid dat er regionale behoefte bestaat aan de geplande ruimtes. In het kernwinkelgebied van Borger zijn geen winkelruimtes beschikbaar. Het plan kan daarmee ook geen gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van bestaande leegstaande panden in of buiten het (toekomstig) kernwinkelgebied.

De beoogde (her)ontwikkeling vindt plaats in het kernwinkelgebied van Borger. Zowel in het bestaande beleid van de gemeente Borger-Odoorn als in de visievorming naar een nieuw Centrumplan ligt de ontwikkellocatie 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. De netto uitbreiding van winkelruimte als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling in Borger bedraagt circa 380 m² winkelvloeroppervlak en is daarmee marginaal te noemen ten opzichte van het bestaande oppervlak (<1%). Het plan voldoet daarmee aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Door het ontbreken van beschikbare winkelpanden (geen frictielegstand) ontstaat wel een (luxe-)probleem; nieuwe ondernemers en formules en ondernemers of ondernemingen die wensen uit te breiden kunnen maar moeizaam een geschikte of



geschikt te maken locatie vinden in het kernwinkelgebied van Borger. Een frictielegstand van circa 5% wordt normaliter als een gezonde situatie gezien.

Hoewel de uitbreiding van winkelruimte in het centrum van Borger als gevolg van dit plan marginaal is te noemen, toont het ten behoeve van de onderbouwing uitgevoerde dpo 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.

Anders, meer negatief, geformuleerd: de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur en –voorzieningen in Borger. De kern Borger is zelfs 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 meebrengt, levert hieraan een belangrijke bedrage.

Bovenstaande conclusies van het onderzoek worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het onderzoek zelf wordt als bijlage opgenomen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b.

Het plan kan niet getoetst worden aan de totaalvisie op het centrum van Borger, vanwege het ontbreken van zo'n visie. Er is sprake van gelegenheidsplanologie.

Reactie gemeente

Naar mening van de gemeente is er in het kader van het bestemmingsplan geen sprake van gelegenheidsplanologie, maar van maatwerk. De beoogde ontwikkeling brengt een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit met zich mee welke in het bestaande beleid van de gemeente Borger-Odoorn en in de denkrichting voor de centrumontwikkeling van Borger wordt voorgestaan. Dat de door appellant aangehaalde structuurvisie nog in ontwikkeling is doet hier naar mening van de gemeente niets aan af.

c.

Er is niet duidelijk omschreven in welk marktsegment de nieuw te bouwen appartementen zich bevinden. Nieuwbouw in het luxere segment is naar mening van appellant niet realistisch.

Reactie gemeente

In het plangebied bevindt zich momenteel één woning, die gesloopt wordt. Met het plan worden twaalf nieuwe appartementen mogelijk gemaakt in de nabijheid van de centrumfuncties van Borger. Voor het bepalen van de doelgroep heeft de ontwikkelaar overleg gehad met diverse makelaars in de omgeving. Op basis daarvan heeft de ontwikkelaar besloten 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. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden toegevoegd.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d.

Er heeft geen afstemmingsoverleg met de buurgemeenten plaatsgevonden over het plan, terwijl dit volgens de structuurvisie van de gemeente Borger-Odoorn wel nodig is. Afstemming is belangrijk om de ontwikkeling van concurrerende woningbouw- en bedrijfslocaties te voorkomen.

Reactie gemeente

Regionale afstemming is inderdaad van belang. Voorliggend plan is naar mening van de gemeente echter dermate kleinschalig van aard (zie ook reactie gemeente onder punt a) dat er geen sprake is van concurrentie met plannen elders in de regio. Het bestemmingsplan is daarnaast in overeenstemming met het beleid uit het gemeentelijke Woonplan en de regionale Woonagenda. Nadere afstemming was daarom niet noodzakelijk.

e.

In het plan ontbreekt een visie op parkeren. De parkeerdruk in de huidige en toekomstige situatie is onvoldoende onderbouwd.

Reactie gemeente

Het in de toelichting genoemde geplande parkeeronderzoek betreft niet enkel het plangebied, maar heeft betrekking op het hele centrumgebied van Borger. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de bredere plannen die voor het centrum van Borger in ontwikkeling zijn.

Voor voorliggend bestemmingsplan is geïnventariseerd wat de huidige parkeercapaciteit van het gebied is. Op basis van parkeerkencijfers van het CROW is aangegeven wat de minimale en maximale bandbreedte is van het aantal extra parkeerplaatsen dat als gevolg van het bestemmingsplan gerealiseerd dient te worden. De geplande hoeveelheid parkeerplaatsen bevindt zich aan de bovenkant van de bandbreedte.

De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de opmerking van appellant dat het aspect parkeren onvoldoende onderbouwd is.

f.

In het plan ontbreekt een visie op het laden en lossen van de extra commerciële ruimten. Het laden en lossen zal extra parkeerplaatsen kosten en voor blokkades van de toegangsweg naar het parkeerterrein van de bestaande supermarkt zorgen.

Reactie gemeente

Een inrichtingsschets van de toekomstige parkeersituatie is de basis voor de herinrichting van het parkeerterrein op gemeentelijk grondgebied. Hieromtrent zijn aanvullende (bindende) afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. In de schets is ook de situering van (ondergrondse) glasbakken opgenomen. 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. In de



toelichting van het bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt. Met het bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke parkeernormen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

g.

De parkeergarage is niet te bereiken door de toekomstige bewoners, omdat er geen overeenstemming is tussen ontwikkelaar en eigenaar van aanliggende gronden over het recht van overpad.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft een principeakkoord met de eigenaar van de aanliggende gronden over het recht van overpad. De afspraak daarbij is dat de ontwikkelaar van de grondeigenaar het recht van overpad krijgt in ruil voor de verkoop van een tweetal parkeerplaatsen in de parkeergarage (tegen een gereduceerd tarief). Dit betreft een uitzonderingssituatie; normaliter zijn deze parkeerplaatsen gereserveerd voor de kopers van de appartementen.

Voor het geval het principeakkoord niet tot een definitief akkoord leidt, heeft de ontwikkelaar de flexibiliteit in zijn plannen opgenomen om de toegang tot de parkeergarage naar eigen grond te verleggen.

h.

In het plan is niet beschreven hoe de winkels in het centrum bereikbaar blijven tijdens de bouwactiviteiten.

Reactie gemeente

De bouwplannen zijn niet van een zodanige omvang dat deze de bereikbaarheid van het hele centrum van Borger beïnvloeden. Het is uiteraard wel van belang dat de bereikbaarheid van functies in de directe omgeving van het plangebied gewaarborgd wordt. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Hoe dit exact wordt ingevuld is in deze fase nog niet bekend. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt dit aspect meegenomen. Dit geldt ook voor de door appellant aangehaalde toekomstige fietsenstallingen.



Conclusie en besluit

Op basis van het bovenstaande moet worden om besloten:

1. De reacties van de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's voor kennisgeving aan te nemen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 29/Hoek B. Beinsstraat' naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Namens de raad van de gemeente Borger-Odoorn,
de griffier, de voorzitter,

H.J. van Olst

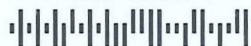
M.L.J. Out

Aan:

Gemeente Borger-Odoorn

Postbus 3

7875 ZG EXLOO



Assen, 29 januari 2013

Ons kenmerk 201202283-00355950

Behandeld door K. Blanke (0592) 365897

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 12 december 2012 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening m.i.v. 20 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Voor de genoemde locatie is het volgende aspect van provinciaal belang:

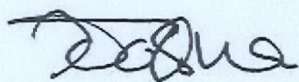
- Cultuurhistorische waarden

Wij hebben geconstateerd dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen. Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.



P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur





Gemeente Borger-Odoorn
De heer W. van der Harst
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief
Ons kenmerk IN12-4747/13-0448
Onderwerp Bestemmingsplan - ontwerp -
Hoofdstraat 29/hoek B. Beinsstraat

Datum 19 februari 2013
Behandeld door Emiel Galetzka
Doorkiesnummer 0598-693248

Geachte heer Van der Harst,

Als reactie op het - ontwerp - Bestemmingsplan Hoofdstraat 29/hoek B. Beinsstraat te Borger; deel ik u mee dat ik geen op- of aanmerkingen heb.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de adviezen uit het vooroverleg in het kader van de watertoets.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,

b.a. 

Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie



Gemeenteraad Borger Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo



Borger, 20 januari 2012

Betreft : zienswijze Bestemmingsplan "Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger" Ex. artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van het ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger" met nummer NL.IMRO.1681.01BP0009-OW01.

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van uw voornemen tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan ten einde de realisatie van twee winkels, een kantoor met baliefunctie en 12 (luxere) appartementen mogelijk te kunnen hierbij het volgende:

Hierbij maken wij formeel bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling om de volgende redenen.

1.0 Inleiding

We hebben kennis genomen van de volgende beleidsnotities

- Structuurvisie Borger Odoorn "" verbinding geeft perspectief" /258607
- Economisch beleidsplan Borger Odoorn 24 maart 2011
- Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat /030.67.50.00.00

2.0 Structuurvisie Borger Odoorn "" verbinding geeft perspectief" /258607

2.1 Borger Odoorn in provinciale en regionale context (paragraaf 3.2)

Voor de gehele regio geldt een krimpprognose; dit betekent dat *afstemming* tussen gemeenten nog belangrijker is geworden , in het bijzonder om de ontwikkeling van concurrerende woningbouw-en bedrijfslocaties te voorkomen.

- In het ontwerpbestemmingsplan staat niet dat er afstemmingsoverleg is geweest tussen de diverse gemeenten inzake dit plan

2.2 Werken en economie (paragraaf 5.6)

U spreekt over de SER-ladder als denkmodel voor het inpassen van ruimtebehoefte voor wat betreft bedrijvigheid op bedrijventerreinen. In het voorliggende plan voor het centrum van Borger neemt u afstand van deze ladder door het toevoegen van m2 commerciële ruimte zonder daarmee gekeken te hebben naar :

- ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.

- optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik is niet aangetoond dat deze marktvraag? naar extra commerciële ruimte niet opgelost zou kunnen worden in het bestaand bezit cq er is geen antwoord op de vraag wat deze extra m2 doen met de verhuurbaarheid van de reeds aanwezig m2 bestaand vastgoed.

3.0 Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat /030.67.50.00.00

3.1 Inleiding

We kunnen het plan niet toetsen aan de totaalvisie op het centrum van Borger Odoorn vanwege het ontbreken van deze visie. De term *gelegenheidsplanologie* is ons inziens hierop dan ook van toepassing.

3.2 Bevolking en woningvoorraad (2.4)

Er staat niet duidelijk omschreven op welk segment (breed) en op welke verkoopprijs men mikt. We hebben te maken met een zeer ontspannen woningmarkt in de koopsector met dalende huizenprijzen en nieuwbouw in het luxere segment lijkt ons niet realistisch.

3.3 Gemeentelijk beleid (3.2)

Voor wat betreft het DPO van MKB REVA uit 2010;

- dit rapport is ons inziens gedateerd daar de wereld (en dus die ook van Borger Odoorn) dusdanig is veranderd de afgelopen jaren dat een nieuw DPO opportuun zou zijn

3.4 Parkeersituatie (4.1)

Het ontbreken van actuele cijfers inzake de huidige parkeerdruk en toekomstige parkeerdruk veroorzaakt door dit plan is niet of nauwelijks onderbouwd. U geeft aan met een parkeeronderzoek te komen; waarom niet eerst een parkeeronderzoek en een visie op parkeren ipv indiening van dit plan met zeer veel slagen om de arm incl de bijbehorende terechte of onterechte aannames? Het is ons inziens allemaal erg vaag en ook hier geldt weer dat de term *gelegenheidsplanologie* wat ons betreft weer om de hoek komt kijken.

Er wordt niet aangegeven hoe het laden en lossen cq de bevoorrading gaat plaatsvinden van de extra commerciële ruimten;

- de trend is dat er met zeer grote opleggers zal worden bevoorraad
- deze vorm van bevoorrading zal wederom extra parkeerplaatsen kosten cq zal *overlast (blokkeren van de toegangsweg naar parkeerterrein AH)* veroorzaken ter hoogte van de ingang bij Albert Heijn

Op de vraag hoe de overige winkels in het centrum te bereiken zijn tijdens de bouwactiviteiten is tot op heden geen uitsluitsel over gegeven.

Tevens willen u erop wijzen dat de ingang van de geplande parkeerkelder niet te bereiken zal zijn door de toekomstige bewoners daar er (nog) *geen recht van overpad* is gevestigd. Hierdoor wordt dus niet voldaan aan de parkeernorm.

In het kader van een stukje duurzaamheid nog het volgende:

- waar komen de glasbakken?
- waar komt de nieuwe opstelplaats voor de fietsen tbv Albert Heijn?
- waar komt een opstelplaats voor de fietsen tbv het nieuw te ontwikkelen vastgoed?

Detailhandel

De detailhandel is een dynamische sector, waar zich over de jaren vele veranderingen voordoen. In de vorige eeuw was vooral sprake van groei; ook nu nog staan nog veel projecten gepland. Maar op veel plaatsen in het land is al een overaanbod aan winkelmeters aanwezig, terwijl nog steeds bijgebouwd wordt. Ondertussen zijn de tijden aanzienlijk veranderd. Diverse plannen zijn vertraagd, geringer in omvang geworden of geannuleerd. Ook in het noorden van het land is dit het geval, zelfs in versterkte mate. Naast Limburg en Zeeland hebben de drie noordelijke provincies in meer of mindere mate te maken met krimp van de bevolking. Deze bevolkingsontwikkeling is slechts één van de vele trends en ontwikkelingen, die op dit moment merkbaar zijn. Het gaat vooral om landelijke trends, waar het noorden in het ene geval meer gevolgen van zal ondervinden dan in het andere geval. We onderscheiden hierbij demografische trends (zoals vergrijzing), trends die reeds lange tijd spelen in de detailhandel (zoals schaalvergroting) en trends die meer recent herkenbaar zijn geworden (zoals thuiswinkelen). Al deze trends en ontwikkelingen hebben hun weerslag op de detailhandel, zowel kwantitatief als kwalitatief. Nieuwe winkelprojecten, zoals dit plan, moeten zeer kritisch beoordeeld gaan worden, om geen te grote overcapaciteit te krijgen. Voor de drie noordelijke provincies als geheel zal tot 2040 een stabilisatie van de bevolking optreden; binnen het gebied is sprake van grote verschillen. Het stedelijke gebied zal een stijging laten zien, terwijl op het platteland eerder sprake is van een daling. Een daling van het inwonertal heeft een geringere behoefte aan winkelmeters tot gevolg. Dit proces is vooral merkbaar in kleine kernen, en op zogenaamde B- en C-locaties. In algemeen zal ook het internetshoppen voor een daling van de behoefte aan fysieke meters zorgen. Voor met name de ondernemer, maar ook voor de overheid, beleggers, financiers, corporaties en intermediairs is het van groot belang om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de nieuwe situatie. De toekomst van de detailhandel zal bepaald worden door een aantal belangrijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen als volgt worden gekenschetst:

- Identiteit en verblijfsklimaat worden meer en meer bepalend
- Sterkere concentratie winkelgebieden treedt op
- Verkeersknooppunten nemen in belang toe
- Beleggers en banken kiezen voor meer zekerheid
- E-commerce wordt steeds belangrijker en is alom aanwezig
- Verschillen platteland en steden worden groter
- Veranderend aanbod en veranderend winkelbeeld (o.a. internationalisering, filialisering)
- Impact 24-uurs economie neemt toe

Het succes voor de komende tijd en dus ook voor Borger wordt bepaald door de mate waarin de diverse actoren in staat zijn in te spelen op de genoemde ontwikkelingen. De gemeente heeft hierin ons inziens een rol te vervullen en deze rol missen wij cq zien wij niet terug in dit plan. Belangrijke handvatten voor u als overheid zijn onder meer het opstellen van regionale en intergemeentelijke plannen (structuurplannen, leefbaarheidsplannen ed.), als basis voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast ligt er een taak bij de overheid voor de kwaliteit van de openbare ruimte, en moet zij het voortouw nemen bij het instellen van een herstructureringsfonds in winkelgebieden en dorpen met leegstand. U dient duidelijkheid te geven waar in bestemmingsplannen detailhandel een plek kan krijgen, en u zal keuzes moeten maken waar winkels gesaneerd dienen te worden. Om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten is de instelling van een database met regionale en lokale ondernemers wenselijk. Door het HBD / CBW Mitex (Retail 2020) is al voorspeld dat op landelijke schaal er over tien jaar sprake kan zijn van een afname van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak van woon- en modewinkels met 20% tot 35%.

Het totaaleffect van de trends komt zeker in Noord-Nederland (dus ook in Borger-Odoorn) uit op een *afnemende behoefte aan winkelmeters*. Met name in de dorpen op het platteland, de aanloopstraten, buurtcentra, de B- en C-locaties in de steden zal de afname van de winkelmeters fors zijn. Zonder actief overheidsbeleid met een *goede regionale visie op de detailhandel* zal leegstand van winkelpanden een steeds groter probleem worden.

Samenwerking met andere ondernemers en vastgoedeigenaren zal derhalve in de toekomst van groot belang blijven. Het gaat dan niet alleen meer om de individuele winkelacties, maar vooral om het totaalaanbod van een winkelgebied. Het samen optrekken om een beter product te leveren vraagt om professionalisering. Het opstellen van regionale leefbaarheidsplannen op het gebied van wonen, zorg, onderwijs en commerciële voorzieningen vormt de basis voor toekomstig beleid inzake de voorzieningenstructuur. Een integraal verhaal, waar alle elementen die de leefbaarheid bepalen in aanwezig zijn is nodig. Omdat veel factoren geen rekening houden met gemeentegrenzen (zoals de invloedssfeer van een winkelgebied) is regionale samenwerking een eerste vereiste. De vertaling van deze plannen in intergemeentelijke structuurvisies, die de basis vormen voor de bestemmingsplannen is zeer gewenst. Communicatie richting ondernemers en overige actoren over de toekomstige plannen en mogelijkheden is uiterst belangrijk. Vooral duidelijkheid en daadkracht van de overheid is juist in tijden van grote veranderingen heel belangrijk. Bij de toenemende concurrentie tussen winkelgebieden wordt de komende jaren het verblijfsklimaat in centrumgebieden steeds belangrijker. Op basis van een aantal criteria kan per centrumgebied een scan van de openbare ruimte worden gemaakt, met aanbevelingen voor verbetering.

Leegstaande winkels leiden in toenemende mate tot verpaupering van binnensteden en dorpen. En nog steeds zijn er gemeenten en dus ook Borger Odoorn die extra winkelruimte willen toevoegen. De oorzaak van deze leegstand moet ons inziens voornamelijk gezocht worden in de afname van consumentenbestedingen, in steeds meer faillissementen en in de opkomst van webwinkels. Dit zijn fundamentele ontwikkelingen en wij zien dat niet snel veranderen.

Resumé inzake bezwaar

- Er heeft geen afstemmingsoverleg met de buurgemeenten plaatsgevonden terwijl uw eigen structuurvisie daar erg helder over is
- Wat is de exacte vraag naar extra m2 in Borger Odoorn terwijl cijfers laten zijn dat er gemiddeld 30% teveel m2 commercieel vastgoed in Nederland is
- In het kader van duurzaam ruimtegebruik is niet aangetoond dat deze marktvraag? naar extra commerciële ruimte niet opgelost zou kunnen worden in het bestaand bezit
- er is geen antwoord op de vraag wat deze extra m2 doen met de verhuurbaarheid van de reeds aanwezig m2 bestaand vastgoed.
- het plan kan niet getoetst worden aan de totaalvisie op het centrum van Borger Odoorn vanwege het ontbreken van deze visie
- nieuwbouw op deze locatie in het luxere segment is niet aangetoond middels gedegen marktonderzoek
- een gedateerd DPO uit 2010 wat geen recht doet aan het huidige tijdsgewricht van crisis, leegstand, bezuinigingen en een zeer laag consumentenvertrouwen
- het ontbreken van een regionale visie op detailhandel
- het ontbreken van een visie op parkeren
- het ontbreken van een visie op het laden en lossen van de extra commerciële ruimten
- de parkeerkelder is niet te bereiken door de toekomstige bewoners daar er geen recht van overpad is tussen ontwikkelaar en eigenaar gronden (wordt dus niet voldaan aan parkeernorm)
- er staat niet beschreven hoe de overige winkeliers goed bereikbaar zullen zijn gedurende de bouwactiviteiten



Gemeenteraad Borger Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Borger, 20 januari 2012

Betreft : zienswijze Bestemmingsplan "Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger" Ex. artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van het ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat te Borger" met nummer NL.IMRO.1681.01BP0009-OW01.

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van uw voornemen tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan ten einde de realisatie van twee winkels, een kantoor met baliefunctie en 12 (luxere) appartementen mogelijk te kunnen hierbij het volgende:

Hierbij maken wij formeel bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling om de volgende redenen.

1.0 Inleiding

We hebben kennis genomen van de volgende beleidsnotities

- Structuurvisie Borger Odoorn "" verbinding geeft perspectief" /258607
- Economisch beleidsplan Borger Odoorn 24 maart 2011
- Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat /030.67.50.00.00

2.0 Structuurvisie Borger Odoorn "" verbinding geeft perspectief" /258607

2.1 Borger Odoorn in provinciale en regionale context (paragraaf 3.2)

Voor de gehele regio geldt een krimpprognose; dit betekent dat *afstemming* tussen gemeenten nog belangrijker is geworden , in het bijzonder om de ontwikkeling van concurrerende woningbouw-en bedrijfslocaties te voorkomen.

- In het ontwerpbestemmingsplan staat niet dat er afstemmingsoverleg is geweest tussen de diverse gemeenten inzake dit plan

2.2 Werken en economie (paragraaf 5.6)

U spreekt over de SER-ladder als denkmodel voor het inpassen van ruimtebehoefte voor wat betreft bedrijvigheid op bedrijventerreinen. In het voorliggende plan voor het centrum van Borger neemt u afstand van deze ladder door het toevoegen van m2 commerciële ruimte zonder daarmee gekeken te hebben naar :

- ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik is niet aangetoond dat deze marktvraag? naar extra commerciële ruimte niet opgelost zou kunnen worden in het bestaand bezit cq er is geen antwoord op de vraag wat deze extra m2 doen met de verhuurbaarheid van de reeds aanwezig m2 bestaand vastgoed.

3.0 Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 29 / hoek Bergmans Beinsstraat /030.67.50.00.00

3.1 Inleiding

We kunnen het plan niet toetsen aan de totaalvisie op het centrum van Borger Odoorn vanwege het ontbreken van deze visie. De term *gelegenheidsplanologie* is ons inziens hierop dan ook van toepassing.

3.2 Bevolking en woningvoorraad (2.4)

Er staat niet duidelijk omschreven op welk segment (breed) en op welke verkoopprijs men mikt. We hebben te maken hebben met een zeer ontspannen woningmarkt in de koopsector met dalende huizenprijzen en nieuwbouw in het luxere segment lijkt ons niet realistisch.

3.3 Gemeentelijk beleid (3.2)

Voor wat betreft het DPO van MKB REVA uit 2010;

- dit rapport is ons inziens gedateerd daar de wereld (en dus die ook van Borger Odoorn) dusdanig is veranderd de afgelopen jaren dat een nieuw DPO opportuun zou zijn

3.4 Parkeersituatie (4.1)

Het ontbreken van actuele cijfers inzake de huidige parkeerdruk en toekomstige parkeerdruk veroorzaakt door dit plan is niet of nauwelijks onderbouwd. U geeft aan met een parkeeronderzoek te komen; waarom niet eerst een parkeeronderzoek en een visie op parkeren ipv indiening van dit plan met zeer veel slagen om de arm incl de bijbehorende terechte of onterechte aannames? Het is ons inziens allemaal erg vaag en ook hier geldt weer dat de term *gelegenheidsplanologie* wat ons betreft weer om de hoek komt kijken.

Er wordt niet aangegeven hoe het laden en lossen cq de bevoorrading gaat plaatsvinden van de extra commerciële ruimten;

- de trend is dat er met zeer grote opleggers zal worden bevoorraad
- deze vorm van bevoorrading zal wederom extra parkeerplaatsen kosten cq zal *overlast* veroorzaken ter hoogte van de ingang bij Albert Heijn

Op de vraag hoe de overige winkels in het centrum te bereiken zijn tijdens de bouwactiviteiten is tot op heden geen uitsluitsel over gegeven.

Tevens willen u erop wijzen dat de ingang van de geplande parkeerkelder niet te bereiken zal zijn door de toekomstige bewoners daar er (nog) *geen recht van overpad* is gevestigd.

In het kader van een stukje duurzaamheid nog het volgende:

- waar komen de glasbakken?
- waar komt de nieuwe opstelplaats voor de fietsen tbv Albert Heijn?
- waar komt een opstelplaats voor de fietsen tbv het nieuw te ontwikkelen vastgoed?

Detailhandel

De detailhandel is een dynamische sector, waar zich over de jaren vele veranderingen voordoen. In de vorige eeuw was vooral sprake van groei; ook nu nog staan nog veel projecten gepland. Maar op veel plaatsen in het land is al een overaanbod aan winkelmeters aanwezig, terwijl nog steeds bijgebouwd wordt. Ondertussen zijn de tijden aanzienlijk veranderd. Diverse plannen zijn vertraagd, geringer in omvang geworden of geannuleerd. Ook in het noorden van het land is dit het geval, zelfs in versterkte mate. Naast Limburg en Zeeland hebben de drie noordelijke provincies in meer of mindere mate te maken met krimp van de bevolking. Deze bevolkingsontwikkeling is slechts één van de vele trends en ontwikkelingen, die op dit moment merkbaar zijn. Het gaat vooral om landelijke trends, waar het noorden in het ene geval meer gevolgen van zal ondervinden dan in het andere geval. We onderscheiden hierbij demografische trends (zoals vergrijzing), trends die reeds lange tijd spelen in de detailhandel (zoals schaalvergroting) en trends die meer recent herkenbaar zijn geworden (zoals thuiswinkelen). Al deze trends en ontwikkelingen hebben hun weerslag op de detailhandel, zowel kwantitatief als kwalitatief. Nieuwe winkelprojecten, zoals dit plan, moeten zeer kritisch beoordeeld gaan worden, om geen te grote overcapaciteit te krijgen. Voor de drie noordelijke provincies als geheel zal tot 2040 een stabilisatie van de bevolking

optreden; binnen het gebied is sprake van grote verschillen. Het stedelijke gebied zal een stijging laten zien, terwijl op het platteland eerder sprake is van een daling. Een daling van het inwonertal heeft een geringere behoefte aan winkelmeters tot gevolg. Dit proces is vooral merkbaar in kleine kernen, en op zogenaamde B- en C-locaties. In algemeen zal ook het internetshoppen voor een daling van de behoefte aan fysieke meters zorgen. Voor met name de ondernemer, maar ook voor de overheid, beleggers, financiers, corporaties en intermediairs is het van groot belang om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de nieuwe situatie. De toekomst van de detailhandel zal bepaald worden door een aantal belangrijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen als volgt worden gekenschetst:

- Identiteit en verblijfsklimaat worden meer en meer bepalend
- Sterkere concentratie winkelgebieden treedt op
- Verkeersknooppunten nemen in belang toe
- Beleggers en banken kiezen voor meer zekerheid
- E-commerce wordt steeds belangrijker en is alom aanwezig
- Verschillen platteland en steden worden groter
- Veranderend aanbod en veranderend winkelbeeld (o.a. internationalisering, filialisering)
- Impact 24-uurs economie neemt toe

Het succes voor de komende tijd en dus ook voor Borger wordt bepaald door de mate waarin de diverse actoren in staat zijn in te spelen op de genoemde ontwikkelingen. De gemeente heeft hierin ons inziens een rol te vervullen en deze rol missen wij cq zien wij niet terug in dit plan. Belangrijke handvatten voor u als overheid zijn onder meer het opstellen van regionale en intergemeentelijke plannen (structuurplannen, leefbaarheidsplannen ed.), als basis voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast ligt er een taak bij de overheid voor de kwaliteit van de openbare ruimte, en moet zij het voortouw nemen bij het instellen van een herstructureringsfonds in winkelgebieden en dorpen met leegstand. U dient duidelijkheid te geven waar in bestemmingsplannen detailhandel een plek kan krijgen, en u zal keuzes moeten maken waar winkels gesaneerd dienen te worden. Om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten is de instelling van een database met regionale en lokale ondernemers wenselijk. Door het HBD / CBW Mitex (Retail 2020) is al voorspeld dat op landelijke schaal er over tien jaar sprake kan zijn van een afname van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak van woon- en modewinkels met 20% tot 35%.

Het totaaleffect van de trends komt zeker in Noord-Nederland (dus ook in Borger-Odoorn) uit op een *afnemende behoefte aan winkelmeters*. Met name in de dorpen op het platteland, de aanloopstraten, buurtcentra, de B- en C-locaties in de steden zal de afname van de winkelmeters fors zijn. Zonder actief overheidsbeleid met een *goede regionale visie op de detailhandel* zal leegstand van winkelpanden een steeds groter probleem worden.

Samenwerking met andere ondernemers en vastgoedeigenaren zal derhalve de toekomst van groot belang blijven. Het gaat dan niet alleen meer om de individuele winkelacties, maar vooral om het totaalaanbod van een winkelgebied. Het samen optrekken om een beter product te leveren vraagt om professionalisering. Het opstellen van regionale leefbaarheidplannen op het gebied van wonen, zorg, onderwijs en commerciële voorzieningen vormt de basis voor toekomstig beleid inzake de voorzieningenstructuur. Een integraal verhaal, waar alle elementen die de leefbaarheid bepalen in aanwezig zijn is nodig. Omdat veel factoren geen rekening houden met gemeentegrenzen (zoals de invloedssfeer van een winkelgebied) is regionale samenwerking een eerste vereiste. De vertaling van deze plannen in intergemeentelijke structuurvisies, die de basis vormen voor de bestemmingsplannen is zeer gewenst. Communicatie richting ondernemers en overige actoren over de toekomstige plannen en mogelijkheden is uiterst belangrijk. Vooral duidelijkheid en daadkracht van de overheid is juist in tijden van grote veranderingen heel belangrijk. Bij de toenemende concurrentie tussen winkelgebieden wordt de komende jaren het verblijfsklimaat in centrumgebieden steeds belangrijker. Op basis van een aantal criteria kan per centrumgebied een scan van de openbare ruimte worden gemaakt, met aanbevelingen voor verbetering.

Leegstaande winkels leiden in toenemende mate tot verpaupering van binnensteden en dorpen. En nog steeds zijn er gemeenten en dus ook Borger Odoorn die extra winkelruimte willen toevoegen. De oorzaak van deze leegstand moet ons inziens voornamelijk gezocht worden in de afname van consumentenbestedingen, in steeds meer faillissementen en in de opkomst van webwinkels. Dit zijn fundamentele ontwikkelingen en wij zien dat niet snel veranderen.

Resumé inzake bezwaar

- Er heeft geen afstemmingsoverleg met de buurgemeenten plaatsgevonden terwijl uw eigen structuurvisie daar erg helder over is
- Wat is de exacte vraag naar extra m2 in Borger Odoorn terwijl cijfers laten zien dat er gemiddeld 30% teveel m2 commercieel vastgoed in Nederland is
- In het kader van duurzaam ruimtegebruik is niet aangetoond dat deze marktvraag? naar extra commerciële ruimte niet opgelost zou kunnen worden in het bestaand bezit
- er is geen antwoord op de vraag wat deze extra m2 doen met de verhuurbaarheid van de reeds aanwezig m2 bestaand vastgoed.
- het plan kan niet getoetst worden aan de totaalvisie op het centrum van Borger Odoorn vanwege het ontbreken van deze visie
- nieuwbouw op deze locatie in het luxere segment is niet aangetoond middels gedegen marktonderzoek
- een gedateerd DPO uit 2010 wat geen recht doet aan het huidige tijdsgewricht van crisis, leegstand, bezuinigingen en een zeer laag consumentenvertrouwen
- het ontbreken van een regionale visie op detailhandel
- het ontbreken van een visie op parkeren
- het ontbreken van een visie op het laden en lossen van de extra commerciële ruimten
- de parkeerkelder is niet te bereiken door de toekomstige bewoners daar er geen recht van overpad is tussen ontwikkelaar en eigenaar gronden
- er staat niet beschreven hoe de overige winkeliers goed bereikbaar zullen zijn gedurende de bouwactiviteiten