

Vaststellingsbesluit



GEMEENTERAAD

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Borger Dorp – Borgerhof' en beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof'

Registratienummer: 16.07058

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelezen het bestemmingsplan 'Borger Dorp - Borgerhof' en het beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof';

gelet op het feit dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Borgerdorp - Borgerhof' en het beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wro, juncto de algemene voorbereidingsprocedure ex. artikel 3.4 Awb met ingang van donderdag 17 maart 2016 voor de duur van zes werkweken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelet op het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;

gelet op het feit dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan één zienswijze naar voren is gebracht;

gelet op het feit dat gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijze in de gemeentelijke reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Borger Dorp – Borgerhof' (woon-zorgcentrum), met nummer 00.14926;

gelet op het feit dat de ingediende zienswijze niet leiden tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan 'Borger Dorp – Borgerhof' en het beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof';

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

gelet op het feit dat er geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet (ex. artikel 6.12 Wro) opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.



BESLUIT

1. De ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Borger Dorp - Borgerhof' en het beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Borger Dorp - Borgerhof' (woon-zorgcentrum), met nummer 00.14926;
3. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan 'Borger Dorp - Borgerhof' met planidentificatie NL.IMRO.1681.01BP0012-VG01 en het beeldkwaliteitsplan 'Borgerhof' als aanpassing op de welstandsnota Borger-Odoorn 2013, ongewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 01-09-2016

Hoogachtend,

De gemeenteraad van Borger-Odoorn,

De griffier,

H.J. van Olst

de voorzitter,

mr. J. Seton

Registratie nr: 00.14926

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'BORGER DORP - BORGERHOF' (woon-zorgcentrum)



1. Algemeen

Aan de westzijde van Borger, in de zuidoosthoek van de rotonde aan de Provinciale weg (N34) en de Borgerveldweg (N374), ligt het woon-zorgcentrum “Borgerhof en Eshof”. Dit betreft een complex met 105 zorgwoningen en allerlei vormen van dienstverlening voor ouderen. Een groot deel van de bebouwing is in de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd. Deze bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom is het plan opgevat om deze woonbebouwing te vervangen door nieuwe (zorg)woningen en ondersteunende functies. Daarbij verandert eveneens de inrichting van het gehele terrein.

Het initiatief betreft het vervangen van de verouderde bebouwing. Dit betekent dat alle bebouwing, met uitzondering van de lage bebouwing op het noordwestelijk deel van het plangebied, wordt gesloopt. Het plan gaat uit van 91 appartementen die als zorgwoningen te gebruiken zijn en ook als zelfstandige woningen. De hoofdentree zal zich meer gaan manifesteren als een visuele hoofdas richting het dorpscentrum. Het terrein wordt in tweeën verdeeld. Op het westelijk deel worden, ten zuiden van de te behouden bebouwing, twee blokken met zorgwoningen gerealiseerd. Op het oostelijk deel is de nieuwbouw geprojecteerd rondom een binnenhof. Aan de noordzijde kunnen op de eerste bouwlaag zorgfuncties worden gerealiseerd. De nieuwbouw is overwegend 3 lagen hoog met enkele verlagingen naar 2 lagen. Richting het centrum van Borger wordt het gebouw maximaal 4 lagen hoog.

2. Procedureverloop

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ‘Borger Dorp – Borgerhof’ en het besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder, is op 15 maart 2016 in het huis-aan-huisblad ‘Week In Week Uit’, op de website van de gemeente en in de Staatscourant gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder hebben met ingang van donderdag 17 maart 2016 gedurende zes weken (tot en met 27 april 2016) 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.

3. Ingediende reacties en zienswijzen

Door de volgende instantie is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Drenthe (verstuurd 30 maart 2016; ingekomen 31 maart 2016);
- Waterschap Hunze en Aa's (verstuurd 6 april 2016; ingekomen 7 april 2016).



Tegen het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder is een zienswijze (hierna: appellant) ingediend door:

- Mr. A. van Lohuizen van ARAG, Postbus 230, 3830 AE te Leusden namens cliënt de heer J.P. Smeenge, wonende aan de Eskant 2, 9531 AN te Borger (verstuurd 26 april 2016; ingekomen 26 april 2016);

Ontvankelijkheid

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

4. Commentaar op de reacties en zienswijze

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de reacties van instanties en de zienswijze, inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Provincie Drenthe

Op 26 augustus 2015 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, advies uitgebracht over het (voor)ontwerpbestemmingsplan waarin door de provincie is aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag er vanuit worden gegaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze ARAG, namens dhr. J.P. Smeenge

Ad 1. Appellant heeft momenteel een mooi vrij uitzicht in de richting van het plangebied en wenst dit te behouden. Het bouwvlak is in westelijke richting uitgebreid en vergroot.



Door de evenwijdigheid aan de achtertuin, wordt appellant geconfronteerd met meer hogere bebouwing. Het vrije uitzicht zal hierdoor verdwijnen. Tevens vormen de bouwblokken een massaal complex dat niet passend is in de dorpse omgeving.

Reactie gemeente

Door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is getracht het nieuwe gebouw zo goed mogelijk stedenbouwkundig in te passen in de omgeving. Daarin zijn vele aspecten meegenomen, waaronder de zuidzijde van het plangebied.

Niet ontkent wordt dat deze aanpassing heeft geleid tot een andere invulling van het bouwplan en daarmee ook de positionering van het nieuwe gebouw. Daarentegen ligt het huidige gebouw aan de Eskant circa 12 meter dichterbij het perceel van appellant dan in de beoogde planologische situatie. Deze gevel bevindt zich weliswaar in de lijn van de achterperceelsgrens van appellant, maar kan wel als zorgwoning worden ingericht en daarmee uitkijken op het perceel van appellant. Dat hiervan in het verleden nooit gebruik is gemaakt, is ten gunste geweest van appellant. Ook is conform het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 meter. Deze hoogte biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 4 bouwlagen.

In het toekomstige bestemmingsplan, vindt weliswaar een verschuiving / vergroting van het bouwvlak plaats, maar voorziet ook in een verlaging van de maximale bouwhoogte naar 10,5 meter. Daarnaast bedraagt de dichtstbijzijnde afstand van het beoogde bouwvlak naar de perceelsgrens van appellant circa 45 meter.

Ook vanuit de jurisprudentie wordt deze afstand in het stedelijk gebied ruimschoots acceptabel geacht. Gelet op vorenstaande afstand en bouwhoogte en sprake is van een bebouwde omgeving, wordt niet ingezien dat het woongenot, de privacy alsmede het uitzicht van appellant onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Daarbij is eveneens van belang dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

Ad 2. Door de uitbreiding vreest appellant voor een grote beperking van privacy. Vanuit de hoge bebouwing is er rechtstreeks zicht op de achtertuin. Van een beschutte gerealiseerde zithoek in de achtertuin is geen sprake meer.

Reactie gemeente

Gelet op de in ad 1. beschreven reactie en met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan wordt niet ingezien dat de toekomstige positionering van het zorgcomplex leidt tot een afname van de privacy van appellant. Er is naar mening van de gemeente daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat waarbij voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.



Ad 3. Als gevolg van het bouwplan wordt gevreesd voor een waardedaling van de woning en leidt tot een vermindering van het woongenot.

Reactie gemeente

De zienswijze van appellant wordt ter kennisgeving aangenomen. De wetgever maakt het mogelijk om planschade te eisen bij een aantoonbare waardevermindering van een woning. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Zo moet, indien er inderdaad schade is, de schade meer bedragen dan 2% van de waarde van de woning. Deze drempel is opgenomen in verband met het door de wetgever benoemde normaal maatschappelijk risico. Een onafhankelijk planschadeadviesbureau zal moeten beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door de bestemmingsplanherziening.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

Ad 4. In het complex wordt een diversiteit aan functies toegestaan. Dit leidt tot een intensivering van de woon- en leefomgeving als het gaat om: verkeersaanzuigende werking, parkeer- en verkeersproblemen, verdwijning dorpse karakter etc.

Reactie gemeente

Zoals in vorenstaande beschreven voorziet het bouwplan in een beeldkwaliteitsplan. In dit plan is rekening gehouden met de massa en vorm, de detaillering en gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik. Met name door gebruik te maken van een volume differentiatie is voldoende rekening gehouden met het kleinschalige en dorpse karakter.

De functies die in het plangebied worden toegestaan, vinden in hoofdzaak gedurende de dagperiode en binnen de gebouwen plaats. Daarnaast wordt de hoofdentree van het zorgcomplex verplaatst naar de Grote Brink, circa 80 meter verder van de woning van appellant. Derhalve wordt niet ingezien dat de te verwachten dynamiek in het gebied, leidt tot een onevenredige verslechtering van de situatie van appellant. In het stedenbouwkundigplan is juist zoveel mogelijk rekening gehouden met een betere functionele opzet dan wel het waarborgen van de (verkeers)veiligheid en het beperken van verkeersstromen anders dan bestemmingsverkeer (huidige bewoners).

In de huidige situatie is sprake van 81 parkeerplaatsen. Nu het aantal zorgappartementen verminderd is de nieuwe situatie berekend, waarbij gebruik is gemaakt van de kencijfers van de CROW. Hieruit vloeit voort dat het toekomstig benodigd aantal parkeerplaatsen (maximaal) 94 stuks bedraagt. De planvorming gaat uit van 120 parkeerplaatsen en voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen. Ook de situering van de parkeerplaatsen is nagenoeg gelijk. Alleen aan de Eskant wordt in parkeren voorzien. Echter, moet niet worden vergeten dat in het geldende bestemmingsplan parkeren op deze locatie ook al is toegestaan.

De beoogde functies leiden derhalve niet tot een onevenredige hinder voor omwonenden.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.



Resume

Gelet op het ontwerp van het bouwplan, het beeldkwaliteitsplan, de herinrichting van het perceel en de functionele stedenbouwkundige relatie met de omgeving, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ter plaatse van de desbetreffende woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

5. Conclusie en besluit

Op basis van het bovenstaande moet worden om besloten:

1. De reactie van de provincie Drenthe voor kennisgeving aan te nemen;
2. De reactie van Waterschap Hunze en Aa's voor kennisgeving aan te nemen;
3. De ingediende zienswijze van mr. A. van Lohuizen van ARAG, namens de heer J.P. Smeenge, ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan 'Borger Dorp – Borgerhof' naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.

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

H.J. van Olst

de voorzitter,

Mr. J. Seton