

Aan:
Gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Zaaknr.



Assen, 22 maart 2021
Ons kenmerk 202100515-00931546
Behandeld door mevrouw K.E. Blanke (0592) 36 58 97
Onderwerp: Bestemmingsplan Hoofdstraat 52, Odoorn

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 52, Odoorn. Het plan betreft de herontwikkeling van de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de oude boerderij zal worden gesloopt. Op de locatie is een woonzorgcentrum beoogd met 16 wooneenheden voor (meervoudig) gehandicapte mensen.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2016) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- landschap
- cultuurhistorie
- aardkundige waarden
- archeologie
- wonen

Advies

Het plangebied ligt op een es buiten door ons als 'bestaand stedelijk' aangemerkt gebied. Vanwege de ligging is er sprake van een stapeling van provinciale belangen. Er is een opzet gemaakt voor een erfplan en ontwerp van het gebouw. Wij zien bij deze ontwikkeling echter nog kansen voor het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteit waarbij gebruik wordt gemaakt van deze cultuurhistorisch waardevolle locatie.

Landschap

Het bouwplan maakt onvoldoende gebruik van de bijzondere en cultuurhistorisch waardevolle "essituatie" en levert slechts beperkt nieuwe ruimtelijke kwaliteit in de context van de hoogwaardige landschappelijke gegevens.



De plaatsing van de hoofdvolumes en bouwvormen moeten worden gemotiveerd vanuit het landschap en vanuit de stedenbouwkundige structuur van Odoorn. Een overtuigend erfplan met inpassing van parkeren, ontsluitingen, boomgaard en bestaande en nieuwe bomen ontbreekt.

De functionele transformatie naar een zorginstelling op deze locatie vraagt om de restauratie van de ruimtelijke relatie dorp-Zuideres waarmee een belangrijke waarde wordt teruggebracht. Wij willen de volgende suggesties geven waarmee dit kan worden bereikt:

- houdt de bouwmassa's compacter;
- maak de nieuwe woning onderdeel van het dorpsbeeld en gebruik deze als schaa sprong naar de burgerbebouwing van het dorp;
- geef aandacht aan de bolle ligging van de es in het erfplan, bijvoorbeeld in de afwerking van het parkeren (mogelijk iets verdiept) en in het zicht op de nieuwe achtergevel vanuit het landschap;
- houdt het kerkepad vrij als cultuurhistorische gegeven en houdt de hoek Kerkakkerweg-Hoofdweg zo groen en ruim mogelijk.

Wij sturen een uitgebreidere analyse ambtelijk toe.

Cultuurhistorie

In de Toelichting van het voorontwerp is het algemene provinciaal belang cultuurhistorie goed verwoord, maar wordt de link met de cultuurhistorische waarden op deze specifieke locatie niet gelegd.

Deze boerderij ligt aan de dorpsrand; tegenover een kleiner boerderijtje. Het erf bestaat uit een boerderij, stookhok, aangebouwde schuren, een fruitboomgaard en achtererf met verscheidene schuren. Het erf ligt op de es van Odoorn, in de hoek van de doorgaande Hoofstraat en (deels onverhard zandpad) van de historische Kerkakkerweg. Het betreft geen karakteristiek pand en kan vanwege het zeer achterstallige onderhoud niet behouden blijven. Vanuit de provincie en het Erfgoedarsenaal in Nieuw-Balinge stellen we het erg op prijs stelt als de oude historische bouwmaterialen (balken, bakstenen, deuren etc.) die bij de sloop vrijkomen, naar het provinciaal depot historische bouwmaterialen kunnen. Zie www.erfgoedarsenaaldrenthe.nl

In het nieuwe ontwerp is, zoals hierboven al benoemd, in de vormgeving en situering op het erf lastig de relatie te zien met de vele cultuurhistorische waarden en het feit dat dit een boerenerf is bij de entree van het dorp Odoorn. Zo kan er bijvoorbeeld in de vormtaal van de nieuwbouw een sterkere relatie worden gelegd met de volumes 'voorhuis', 'stookhok' en 'schuur', door hier in de volume van de gebouwen, positionering van raampartijen, materiaalkeuzes en plaatsing van nieuwbouw op het erf naar te verwijzen.

Aardkundige waarden

Het provinciaal belang aardkundige waarden is goed beschreven in het plan. Wel verdient de beschrijving van de ligging in het UNESCO Global Geopark in de toelichting nog aandacht.

Naar verwachting zal de nieuwbouw niet tot aantasting van aardkundige waarden leiden.

Op het achtererf, die op de es ligt, zijn de aardkundige waarden nog in tact. Het provinciaal belang aardkundige waarden (zie ook pag.60 en 61 van onze Beleidstoelichting 'Op Pad met waardevol Drenthe') vraagt aandacht in de bestemmingsaanduiding en in de regels.

Door voor het erf een dubbelbestemming (met onder meer) aardkundige waarden op te nemen kan worden geborgd dat ingrepen in de bodem ook getoetst moeten worden aan het belang aardkundige waarden.

Archeologie

Het aspect archeologie is in dit plan goed meegenomen. Er is een archeologisch bureau- en

verkennd booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bodem ter plaatse van de voorgenomen bebouwing verstoord is en dit plan kan daarom doorgang vinden zonder vervolgonderzoek. Voor het noordwestelijk deel van het plangebied waar een intact bodemprofiel is waargenomen geldt een hoge archeologische verwachting. Dit blijft in het bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemming waarde -archeologie 1.

Wonen

Het beoogde plan betreft een woonzorgcentrum voor 16 bewoners in de "wet langdurige zorg". Specifiek in dit geval (meervoudig) gehandicapte mensen.

Volgens het plan is er een grote behoefte aan het beoogde woontype. Vanuit demografisch oogpunt is dat goed te motiveren aangezien er is een argument voor schaarste voor deze doelgroep is.

Het plan bevat voldoende informatie over een meerjarenbehoefte aan intramurale zorg voor de wlz-doelgroep.

Er is inderdaad sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals al in het plan bij de laddertoets ook gesteld wordt. De bebouwing (in m2) wordt gereduceerd. De argumentatie voor het ruimtelijke verzorgingsgebied (punt 3) is essentieel gezien de aard van de doelgroep en blijkt voldoende uit het plan.

Het plan wordt niet specifiek benoemd in de woonvisie 2016+. De samenhang met de woonvisie verdient een betere formulering. De woonvisie spreekt inderdaad van voorzien in een behoefte van iedere doelgroep maar ook van een op korte termijn terugloop in de vraag naar plek in intramurale instellingen. Dit klinkt in eerste instantie als een tegenstelling. Aan de andere kant wordt in de woonvisie wel de behoefte aangekaart naar "beschikbaarheid wonen en zorg". Een betere formulering van de samenhang met de woonvisie is aan de orde en goed mogelijk.

De vraag naar wonen met zorg blijft de komende tijd in uw gemeente een aandachtspunt. Recentelijk zijn wij (ambtelijk) door u betrokken bij deze vraag en dit zal dan ook de komende tijd een (gezamenlijk) aandachtspunt zijn.

Inzet instrumenten

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen. Wij komen graag met u in gesprek om ons advies toe te lichten en te bespreken.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw K.E. Blanke, telefoon 0592 36 58 97 of k.blanke@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



J. de Boer,
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen