

Nr. 1998/11/5

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 1998;

overwegende:

- dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Langhieten 11" met ingang van 24 augustus 1998 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk zienswijzen in te dienen bij de raad;

dat omtrent het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingekomen van:

1. [redacted] Iemenhees 11, 7873 CE Odoorn namens de Vereniging Milieudefensie;
2. [redacted] namens Mega vastgoed B.V., Postbus 237, 7460 AE Rijssen;
3. [redacted] Langhieten 11, 7873 CA Odoorn;
4. omwonenden [redacted] Iemenhees 9; [redacted] Iemenhees 11; [redacted] Iemenhees 13; [redacted] Langhieten 9; [redacted] Langhieten 11; [redacted] Langhieten 13; [redacted] Langhieten 15; [redacted] Langhieten 17; [redacted] en [redacted] Langhieten 19; [redacted] Langhieten 21; [redacted] Langhieten 23; [redacted] en [redacted] Langhieten 25; [redacted] Langhieten 27; [redacted] Dennenweg 6; [redacted] Dennenweg 8;

- dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat op 13 oktober 1998 de gelegenheid is gegeven om de zienswijze nader toe te lichten;
- dat ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen alsmede ten aanzien van de nadere mondelinge toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de als bijlage bij dit besluit toegevoegde zienswijzen, pleitnotities en verslag van de hoorzitting;
- dat de ingekomen zienswijzen achtereenvolgens als volgt worden beoordeeld:

1. Zienswijze [redacted] Iemenhees 11, 7873 CE Odoorn, namens de Vereniging Milieudefensie.

a. De noodzaak tot bouwen

Er is wel duidelijk een behoefte om in Odoorn te komen tot nieuwbouw. De door de Vereniging Milieudefensie genoemde zeer geringe groei gedurende de afgelopen 10 jaar en de afname van de bevolking sinds 1994, bij een toename van de woningvoorraad van 64, zijn aspecten welke op zich los staan van de huidige behoefte. De behoefte aan woningen hoeft niet te leiden tot een toename van de bevolking (aspect: gemiddelde woningbezetting).

In de Signaalnota is op basis van het streekplan Drenthe de woningbehoefte voor diverse kernen berekend. Op basis van de resultaten hiervan kan, rekening houdende met de toename van de woningvoorraad vanaf 1995, voor de periode 1998-2010 voor de kern Odoorn een restcapaciteit van 112 woningen worden afgeleid. Dit betekent dat in de kern Odoorn tot 2010

naar verwachting een woningbehoefte bestaat van 112 woningen. Met een capaciteit van circa 88 woningen levert het voorliggende plan op geschikte wijze een bijdrage aan de invulling van de woningbehoefte. Vermindering van de plancapaciteit zou betekenen dat elders compensatie gevonden moet worden, hetgeen noch noodzakelijk noch gewenst wordt geacht. Daarbij kan worden opgemerkt dat de door de Vereniging Milieudefensie genoemde alternatieven op korte termijn niet te verwezenlijken zijn. Ook ten aanzien van een alternatieve lokatiekeuze kan worden vermeld dat in de door de Provincie vervaardigde Signaalnota de onderhavige lokatie is opgenomen. De mogelijkheden in de kern Borger, Valthe, Valthermond en Klijndijk kunnen naar de mening van het gemeentebestuur voor de behoefte in Odoorn geen reële functie vervullen. In deze dorpen in de directe omgeving zal met name worden gebouwd ten behoeve van de invulling van de eigen woningbehoefte.

b. De lokatiekeuze.

Bestreden wordt dat de keuze voor Langhieten 11 van weinig inzicht getuigt in de waarde die deze kant van Odoorn heeft met betrekking tot Odoorn als essendorp.

In hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan "Motivering lokatiekeuze" is aangegeven dat alleen in zuidoostelijke richting en zuidelijke richting, aansluitend aan Langhietskampen en/of aan Oosterveld uitgebreid kan worden. Deze uitbreidingsrichting wordt juist ingegeven door de situering van de waardevolle landschapselementen waardoor Odoorn wordt omgeven. Juist met het oog op de instandhouding van deze elementen zijn slechts twee lokaties, de lokatie ten zuiden van het dorp en de lokatie ten zuidoosten van het dorp, in beeld geweest.

Dat de door reclamanten genoemde alternatieve keuze, te weten Oosterveld II minder schade zou aanrichten is verder niet meer aan de orde. Beide lokaties kunnen en mogen voor bebouwing aangemerkt worden. Opgemerkt wordt dat beide lokaties onderdeel uitmaken van het zogenaamde esdorpenlandschap. De lokatie Langhieten heeft op de kaart B.9.2. van het Streekplan Drenthe echter geen raster van gaafheid gekregen, dit in tegenstelling tot de lokatie Oosterveld.

Verder kan worden opgemerkt dat keuze voor bebouwing, waar dan ook, altijd gevolgen zal hebben voor de fauna (en ook de flora) alsmede voor aspecten als uitzicht en druk op de omgeving. Deze aspecten dienen echter te worden afgewogen tegen - in casu - de volkshuisvestingsbelangen. In casu is deze afweging voor wat betreft de onderhavige lokatie uitgevallen ten voordele van deze volkshuisvestingsbelangen. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke, natuurlijke of enige andere waarden. Afwegingen uit het verleden ten aanzien van de aanleg van Rijksweg 34 dienen op hun eigen merites te worden beoordeeld en doen hieraan niets af. De geplande, relatief geringe bebouwing wordt dan ook acceptabel geacht. Er is geen sprake van een ongewenste druk op het natuurontwikkelingsproject en de grafheuvel Eppiesbergie.

Ten aanzien van de aantasting van cultuurhistorische waarden wordt opgemerkt dat er geen oudheidkundige vondsten zijn gedaan. Bij de uitvoering van het plan zal wel de nodige aandacht besteed worden aan dit aspect. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe worden ingelicht om waar nodig in adviserende of uitvoerende zin de gemeente op dit punt bij te staan.

Ten aanzien van de grondverwervingproblematiek geldt dat op basis van de huidige situatie moet worden gezien of een optie haalbaar is. Grondverwervingperikelen vanuit het verleden doen hieraan niets af. In de huidige situatie was sprake van een tweetal in aanmerking komende lokaties: de lokatie bij Oosterveld en de lokatie bij Langhietskampen. Beide lokaties worden gelijkwaardig geacht; hierdoor is de eigendomssituatie doorslaggevend geweest.

Omdat de vrijheid voor de gemeente groter is wanneer zij zelf de gronden in eigendom heeft, is de voorkeur voor een dergelijke lokatie voor de hand liggend.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze niet gehonoreerd;

2. Zienswijze [REDACTED] namens Mega vastgoed B.V.

Geenszins wordt bestreden dat met een projectontwikkelaar goede afspraken kunnen worden gemaakt. Zeker in het kader van de publiek-private samenwerking is sprake van een groot aantal mogelijkheden op dit gebied. Echter, het gemeentebestuur is wel van mening dat het, indien de mogelijkheid hiertoe bestaat, gebruik moet maken van de mogelijkheid om zelf een nieuw woongebied te ontwikkelen. De ontwikkelingsruimte is in die situatie voor de gemeente het meest optimaal. Alle factoren welke bij een planontwikkeling relevant zijn kunnen dan binnen uitsluitend de verantwoordelijkheid van de gemeente worden gezien. In het voorliggende geval zijn alle gronden - inmiddels - in eigendom van de gemeente. Het gemeentebestuur kiest er dan ook voor om van deze gunstige situatie gebruik te maken. Een en ander neemt uiteraard niet weg dat te zijner tijd, in het kader van een ander project, wel kan worden gekozen voor een publiek-private samenwerking.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze niet gehonoreerd;

3. Zienswijze [REDACTED]

Met kracht wordt bestreden dat de betreffende ambtenaar in 1979 uitlatingen gedaan heeft in de zin dat er aansluitend aan de Langhietskampen nooit zou worden gebouwd. Dergelijke uitlatingen zijn voorbehouden aan het gemeentebestuur en worden niet door ambtenaren gedaan.

Voor situaties, waarin door een wijziging in de juridisch-planologische situatie sprake is van financiële schade, kan bij de gemeenteraad een claim worden ingediend ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien besloten wordt om gebruik te maken van deze mogelijkheid, dan zal de gemeenteraad in het kader van deze procedure bezien of en zo ja, in welke mate sprake is van het lijden van planschade als bedoeld in artikel 49 W.R.O.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze thans niet gehonoreerd;

- 4. Zienswijze [REDACTED] Iemenhees 9; [REDACTED] Iemenhees 11; [REDACTED] Iemenhees 13; [REDACTED] Langhieten 9; dhr. en [REDACTED] Langhieten 11; [REDACTED] Langhieten 13; [REDACTED] 15; [REDACTED] Langhieten 17; [REDACTED] Langhieten 19; [REDACTED] Langhieten 21; [REDACTED] Langhieten 23; [REDACTED] Langhieten 25; [REDACTED] Langhieten 27; [REDACTED] Dennenweg 6; [REDACTED] Dennenweg 8.**

a. De noodzaak tot bouwen

b. De lokatiekeuze

Aangezien op deze punten de tekst van de zienswijze gelijk is aan de zienswijze van de Vereniging Milieudefensie wordt verwezen naar de bij die zienswijze gegeven reactie.

c. Het bestemmingsplan inhoudelijk

Er is bewust gekozen voor een eigen identiteit van het woongebied waarbij tegelijkertijd het bestaande woongebied wordt gerespecteerd. Er is dan ook nadrukkelijk naar gestreefd om aan het woongebied een eigen gezicht te geven. De bebouwing sluit dan ook inderdaad niet aan bij de reeds bestaande bebouwing (c.q. bebouwingsstructuur); dit betekent echter niet per definitie dat een gebied als het onderhavige niet past in Odoorn. Een van Odoorn afgekeerde inrichting is echter niet aan de orde. Verder wordt een uitbreiding richting Valthe niet overwogen. Het plan kent een zodanige oostelijke begrenzing dat een zo zorgvuldig mogelijke overgang naar en relatie met het landelijk gebied in de planverkaveling zichtbaar en "voelbaar" is. Er is gekozen voor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied, hetgeen niet is ingegeven door het openhouden van een optie ten aanzien van verdere uitbreidingen.

Verder is de afstand van de rotonde tot de bestaande woningbouw dermate groot, dat niet voor onevenredig veel verkeersoverlast gevreesd hoeft te worden. Verplaatsing van de ontsluiting van het nieuwe woongebied (in de vorm van een T-splitsing) is niet gewenst. Ook dan zal een verkeerstechnische aanpassing (bijvoorbeeld een drempel of iets dergelijks) moeten plaatsvinden in de Valtherweg omdat anders de snelheid van het gemotoriseerde verkeer tussen de bedoelde T-aansluiting en het dorp weer (te) hoog zal worden.

Ten behoeve van de rotonde zullen inderdaad enkele eiken gekapt moeten worden. Dit is onvermijdelijk, gelet op de noodzakelijke ruimte, die de aanleg van de rotonde vraagt. Niet wordt ingezien waarom de aanleg van de rotonde het gezicht vanuit het dorp over de Valtherweg zou aantasten. Ook wordt de mening dat de paden bijdragen aan extra verkeersstroom niet gedeeld. Gebruik van brommers over deze paden is niet sluitend te voorkomen. Binnen de gegeven mogelijkheden zullen technische uitwerkingen het één en ander zoveel mogelijk moeten voorkomen. Overigens zullen de bromfietzers door de ontsluitingsstructuur, richting rotonde, naar verwachting deze route, die direct en snel naar de Valtherweg en van daar naar het centrum leidt, volgen. Het zandpad zal behouden blijven. Dit pad wordt niet in het onderhavige plan geregeld.

De geprojecteerde groenstroken worden als ruim aangemerkt. Zeker nog gelet op de 2e Dwarsweg die tussen beide woongebieden is gesitueerd. Het is overigens wenselijk dat nog enige relatie blijft bestaan met het overige deel van Odoorn, reden waarom een (nog) bredere groenstrook niet wenselijk is. Een maximale dakgoothoogte van 2,65 m is niet noodzakelijk in verband met de overgang vanaf het zandpad. Bovendien beperkt deze goothoogte het gebruik c.q. de indeling van de geprojecteerde woningen te veel.

Ten aanzien van de uitbreidingsrichting is sprake van een beleidswijziging. Om diverse redenen heeft het gemeentebestuur uiteindelijk gekozen voor de onderhavige lokatie. De eigendomssituatie is daar één van; er is echter geen sprake van een falend beleid, temeer daar het niet altijd mogelijk is om grondverwerving door anderen te sturen. Belanghebbenden die door de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan denken schade te lijden, kunnen bij de gemeenteraad een verzoek indienen tot het toekennen van planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betreft een zelfstandige procedure die kan worden opgestart nadat het voorliggende plan onherroepelijk is geworden.

Het gemeentebestuur is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan op afdoende wijze is aangetoond. Naar verwachting zal deze niet teniet worden gedaan door eventuele uit te keren planschadevergoedingen.

d. Aanvullende opmerkingen bij pleitnotitie

Aan de pleitnotitie zijn een aantal aanvullende vragen en opmerkingen gehecht. Het betreft onderwerpen/vragen die in het bezwaarschrift niet aan de orde zijn geweest. Deze aanvullende onderwerpen worden hierna afzonderlijk beoordeeld.

Ten aanzien van de constatering dat de plankaart ten aanzien de aangegeven voet-/fietspaden verschilt van de in de toelichting opgenomen afbeelding, kan worden vermeld dat dit een juiste constatering is. Echter, op de plankaart zijn alleen de voornaamste voet-/fietspaden als zodanig bestemd. De overige paden zijn toegestaan binnen de bestemming "groenvoorzieningen"; ten aanzien van de exacte lokatie hiervan bestaat derhalve enige flexibiliteit.

Ten aanzien van het doorkruisen van de groenvoorziening tussen de woningen Iemenhees 13 en Langhieten 9 en 11 door twee voet-/fietspaden, kan worden opgemerkt dat deze paden van groot belang zijn voor het creëren van een relatie tussen de woongebieden onderling, dus niet alleen richting dorp. Door het stimuleren van het fietsgebruik hoopt het gemeentebestuur een bijdrage te kunnen leveren aan het terugdringen van het autogebruik, hetgeen niet alleen ten aanzien van het milieu, maar ook ten aanzien van bij voorbeeld het aspect verkeersveiligheid een positieve bijdrage betekent.

De vraag of ook overleg zal plaatsvinden omtrent de geprojecteerde fietspaden wordt bevestigend beantwoord. Te zijner tijd zal worden gezien hoe dit overleg wordt vormgegeven. Onder "gekozen systematiek van het bestemmingsplan" wordt op pagina 25 bedoeld op de globale regeling van de groenbestemming, waardoor het mogelijk is om binnen de groenbestemming voet- en fietspaden aan te leggen, zonder dat dit op de plankaart dient te zijn vastgelegd.

Ten aanzien van de vraag wat de gemeente verstaat onder langzaam en stil verkeer en welke maatregelen hieromtrent worden getroffen, kan het volgende worden opgemerkt. Gedoeld wordt op voetgangers en fietsers; auto's zijn niet toegestaan en bromfietzers zullen waar mogelijk worden geweerd.

Ten aanzien van de voorgestelde verruiming van de groenstrook langs de 2e Dwarsweg wordt verwezen naar de hierboven opgenomen reactie ten aanzien van dezelfde schriftelijk ingediende vraag onder "c. Het bestemmingsplan inhoudelijk".

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze niet gehonoreerd;

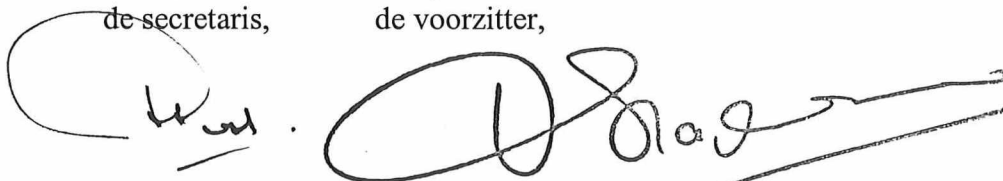
- dat er geen aanleiding bestaat om naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen dan wel ambtshalve het plan gewijzigd vast te stellen;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 1998;
- gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de zienswijzen van indieners zoals genoemd onder de nummers 1 tot en met 4 van dit besluit, ontvankelijk te verklaren;
11. de zienswijzen van indieners zoals genoemd onder de nummers 1 tot en met 4 van dit besluit, niet te honoreren;
111. vast te stellen het bestemmingsplan "Langhieten 11", zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Borger-Odoorn in de openbare vergadering van 26 november 1998.

De raad voornoemd,
de secretaris, de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The first signature on the left is for J. Post, and the second, longer signature on the right is for T. Slagman-Bootsma.

J. Post

T. Slagman-Bootsma

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

nr. *62/9903777* *22 juni* 19*99*

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the chairperson.

, voorzitter

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the clerk.

, griffier