

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Borger, Borger dorp

Het ontwerp heeft vanaf donderdag 9 november tot en met woensdag 20 december 2023 ter inzage gelegen.

Inleiding

De gemeente Borger-Odoorn heeft in het verleden voor de kern Borger verschillende beheersverordeningen en bestemmingsplannen vastgesteld. De regelingen in deze verordeningen en plannen zijn afwijkend van elkaar, wat de rechtsgelijkheid voor de burger niet ten goede komt. Er is daarom besloten voor het dorp een eenduidig en actueel juridisch-planologisch kader op te stellen. Met het bestemmingsplan “Borger, Borger dorp” wordt de kern Borger van een nieuwe regeling voorzien.

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan “Borger, Borger dorp” is op 14 november 2023 in het huis-aan-huisblad “Week In Week Uit” gepubliceerd en in het gemeenteblad op 8 november 2023 via www.overheid.nl. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 9 november tot en met woensdag 20 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn negen zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen ook aan de overige vereisten om inhoudelijk te worden behandeld.

Ingediende zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

- Indiener 1: [REDACTED] Borger
- Indiener 2: Bewoners [REDACTED] Borger
- Indiener 3: [REDACTED] Borger
- Indiener 4: [REDACTED] Borger
- Indiener 5: Provincie Drenthe
- Indiener 6: Astron
- Indiener 7: GGD Drenthe
- Indiener 8: Veiligheidsregio Drenthe
- Indiener 9: Waterschap Hunze en Aa's
- Indiener 10: [REDACTED] Borger

Reactie op de zienswijzen

Voor de leesbaarheid van deze nota zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De zienswijzen zelf zijn opgenomen als bijlage bij deze nota.

Ambtshalve wijzigingen

In deze nota is ook een lijst met ambtshalve wijzigingen opgenomen. Het gaat om wijzigingen van gebreken die tijdens of na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ontdekt en die in het vast te stellen bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

Zienswijzen

Indiener 1: [REDACTED] **Borger**

Inhoud:

Ad 1. Algemeen

Indieners zien in het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen. Met een deel van deze wijzigingen zijn ze blij. Ze zien ook dat niet alle zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Soms omdat gemeente of inspreker het niet met elkaar eens zijn. Maar ze wijzen er ook op dat de argumentatie van de gemeente niet altijd steekhoudend is.

Ad 2. Hoofdlijn

Visie

Indieners vinden het erg teleurstellend dat de gemeente de resultaten van de eerder gehouden dorpsraadpleging niet wil omzetten in een visie voor het dorp en zij vragen de gemeenteraad om een expliciet besluit te nemen over het opnemen van een visie voor het dorp in het bestemmingsplan Borger dorp.

Belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Indieners constateren dat de gemeente belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsnog heeft overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2001. Volgens indieners hebben echter diverse waardevolle elementen uit 2001 geen nieuwe bescherming gekregen in het ontwerp 2023. Alleen al in hun directe woonomgeving missen ze de bescherming van het groen en de inrichting van de Marslandenweg en Hunebedstraat. Zij vragen aan de gemeente om concreet aan te geven welke belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden uit 2001 wel een bescherming hebben gekregen in het ontwerpbestemmingsplan en welke niet, alsmede een argumentatie waarom niet.

Ad 3. Marslandenwei

Indieners zijn blij dat de Marslandenwei de dubbelbestemming 'open ruimte' heeft gekregen. Zij vragen of het nog mogelijk is om deze wei de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie' te geven, net als in het plan 2001.

Indieners vinden het mooi dat kleinschalige mestvergisting niet meer is toegestaan.

Ad 4. Huiskavel

Positief bestemmen

Indieners vragen de gemeente concreet en duidelijk aan te geven dat hun gebouwen legaal gerealiseerd zijn en of het gebruik in overeenstemming is met het plan. Voor hen is nog steeds onduidelijk wat volgens de gemeente legaal is. Zij vragen om te bevestigen dat er geen sprake is van illegale bebouwing en illegaal gebruik. Als iets niet positief is bestemd vragen ze de gemeente om dat alsnog te doen, zodat het niet onder het overgangsrecht valt.

Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan Borger-Dorp uit 2001 werd de Marslandenwei gezien als een

overgangsgebied van bebouwde kom naar buitengebied en in die situatie heeft de gemeente de bijgebouwenregeling van het buitengebied toen voor Marslandenweg 4 opgenomen (maximum 100 m² in plaats van 60 m²) in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is de oppervlakte van 100 m² geregeld als afwijkingsbevoegdheid en zijn hier beperkingen aan toegevoegd. Wat is in de bestaande situatie de meerwaarde van een afwijkingsbevoegdheid boven het bij recht toestaan?

Afwijkingsbevoegdheid bijbehorende bouwwerken

Indieners vragen de gemeente om de afwijkingsbevoegdheid in lid 24.3 onder a uit te breiden tot 250 m² voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf. Onder artikel 24.3 onder d bestaat deze afwijkingsbevoegdheid wel voor een agrarische hobby maar niet voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Er zijn geen ruimtelijke argumenten die het onderscheid rechtvaardigen.

Opslag en stalling

Indieners vragen de gemeente om in artikel 24.4.1 laatste bolletje een uitzondering te maken voor normale opslag en stalling.

Omvang bouwvlak

Indieners zien grote verschillen in de oppervlakte van het bouwvlak bij de woningen aan de Hunebedstraat en de Marslandenweg rondom de Marslandenwei. Zij zouden dit graag gelijkgetrokken zien.

Archeologie 4

Indieners geven aan dat ze een drainageleiding in de bodem hebben liggen rondom het stookhok. Zij hebben indertijd geen archeologisch onderzoek gedaan en vragen zich af of ze hiermee in strijd met het bestemmingsplan hebben gehandeld.

Ad 5. Plangrens

Indieners vragen de plangrens te verleggen conform de aangeleverde schets, zodat op die locatie de bouw van een woning wordt toegestaan.

Ad 6. Directe woonomgeving

Gebruiksregeling openluchttheater

Indieners zijn van mening dat de maximale juridische ruimte die het plan geeft voor het theater kan leiden tot heel veel potentiële overlast. Indieners vragen daarom de effecten te onderzoeken van de voorgenomen bestemming en gebruik op de omgeving, uitgaande van de ruimte die het ontwerpbestemmingsplan geeft. In het huidige plan heeft de gemeente die effecten niet onderzocht. Zo'n onderzoek zou achterwege kunnen blijven als in het bestemmingsplan een goede gebruiksregeling wordt opgenomen, met onderwerpen zoals aantal dagen per jaar, tijdstippen, bezoekersaantallen, verkeer, parkeren, definitie theater, soorten voorstellingen.

Groen openluchttheater

Indieners vragen om het groen en de bomen van het openluchttheater beter te beschermen in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Ad 1. Algemeen

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Hoofdlijn

De gemeente wijst erop, evenals in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, dat het hier gaat om een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen. De besprekingen over woningbouwmogelijkheden binnen Borger – de dorpsraadpleging waarover indieners spreken - hadden een verkennend karakter en stonden los van de procedure van het bestemmingsplan Borger, Borger dorp.

Zoals aangegeven in de ‘Nota overleg- en inspraakreacties’ was de intentie om alle belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsnog over te nemen uit het bestemmingsplan van 2001. De gemeente herkent zich daarom niet in de opmerking dat diverse waardevolle elementen geen bescherming meer hebben gekregen in het ontwerp 2023. De Marslandenwei en de Hunebedstraat bijvoorbeeld zijn beschermd door de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1’.

Ad 3. Marslandenwei

De Marslandenwei had in het bestemmingsplan van 2001 ook geen beschermende regeling voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden, dat is de reden waarom dit gebied deze dubbelbestemming niet heeft gekregen.

Ad 4. Huiskavel

Positief bestemmen

Alle bebouwing op de huiskavel die legaal is gebouwd, wordt beschouwd als bestaande bebouwing. In dit geval gaat het om de woning en de bijgebouwen die als voormalige agrarische gebouwen worden beschouwd (het voormalige stookhok van 28 m² en de grote schuur (voormalige kapschuur) van 160 m²). De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt meer dan de 60 m² die bij recht in het bestemmingsplan is toegestaan. Daarmee zou de resterende oppervlakte inderdaad onder het bouwovergangsrecht vallen. Dit houdt kort gezegd in dat de gebouwen alleen gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking niet naar aard en omvang wordt vergroot. Om indieners tegemoet te komen in hun wens om alle bebouwing positief te bestemmen wordt op de verbeelding een maatvoeringsvlak toegevoegd met de aanduiding ‘oppervlakte (188 m²)’. Hiermee wordt geregeld dat deze oppervlakte aan bijgebouwen nu en in de toekomst is toegestaan en dat er dus ook eventueel vervangende bouw – al dan niet met een andere situering binnen het bouwvlak - kan plaatsvinden.

Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan uit 2001 maakte het perceel deel uit van het gebied ‘grens gebied verruimde bijgebouwenregeling’ en binnen dit gebied mocht inderdaad bij recht een oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd op het perceel. De bestaande oppervlakte bedraagt echter op dit moment al 188 m². Dus deze regeling zou niet veel toevoegen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Borger, Borger dorp is wel een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 100 m² voor voormalige agrarische gebouwen,

maar gelet op de nu al bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en gelet op hetgeen in de vorige alinea is aangegeven, voegt ook deze regel niets toe.

Afwijkingsbevoegdheid gebruik bijbehorende bouwwerken

Met betrekking tot de afwijkingen voor het gebruik biedt dit ontwerpbestemmingsplan Borger, Borger dorp, meer mogelijkheden dan het plan uit 2001 bood. Omdat het om voormalige agrarische gebouwen gaat mag de voormalig agrarische bebouwing gebruikt worden voor de onder lid 24.4.1 genoemde functies, uiteraard na afwijking. Dit geldt ook voor een beroep of bedrijf (genoemd in lid 24.4.1 onder c). Hiervoor geldt de restrictie dat deze functies plaatsvinden binnen de oorspronkelijke agrarische gebouwen, dat wil zeggen in een deel van de (woon)boerderij en/of in de andere voormalige agrarische gebouwen.

De mogelijkheid voor afwijking van de bouwregels voor uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot 250 m² geldt alleen voor een agrarische hobbyactiviteit, met inachtneming van de in lid 24.3 onder d genoemde voorwaarden.

Opslag en stalling

Normale opslag en stalling buiten de gebouwen is toegestaan mits het om de woonfunctie gaat. Voor zover het gaat om opslag van goederen en materialen en/of stalling van voertuigen en machines die betrekking heeft op de in lid 24.4.1 onder b en c genoemde functies, dan is dat niet toegestaan.

Omvang bouwvlak

De omvang van de bouwvlakken rondom de Marslandenwei is inderdaad verschillend. Twee bouwvlakken zijn groter en twee bouwvlakken zijn kleiner dan het perceel van indieners. De in het bestemmingsplan opgenomen omvang van het bouwvlak en het bouwperceel heeft te maken met de situering en de plaatsing van de bestaande bebouwing op het perceel. Ook de aanduiding 'open ruimte' (overgenomen uit het plan van 2001) begrenst de bouwpercelen. Er is geen reden om de huidige omvang van de bouwvlakken te wijzigen.

Archeologie 4

De drainageleiding is blijkbaar aangelegd voordat er sprake was van een geformaliseerde archeologiebestemming. Het aanbrengen van drainage is in de huidige regeling overigens uitgezonderd van de vergunningplicht (artikel 31.4.5 onder e). Indieners hebben niet in strijd met het bestemmingsplan gehandeld en de drainageleiding ligt er dus legaal.

Ad 5. Plangrens

De bouwwens valt buiten de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. De begrenzing is gelijk aan die van het oude plan en de begrenzing sluit ook aan op de begrenzing van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het verzoek van indieners om deze gronden bij het bestemmingsplan Borger dorp te voegen is gerechtvaardigd maar de gemeente heeft ook beoordelingsvrijheid om de plangrenzen al dan niet aan te passen.

De betreffende gronden zijn bovendien onderdeel van het provinciaal buitengebied. In principe mogen er volgens provinciaal beleid geen nieuwe woningen in het buitengebied worden gebouwd. Incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand gebied is onder voorwaarden mogelijk. Het plan moet dan onder andere wel binnen de gemeentelijke woonvisie passen. In de Woonvisie 2022+ van de gemeente Borger-Odoorn is aangegeven dat tot 2030 er behoefte is aan

25-35 koopwoningen in Borger. Deze worden met name in het plan 'Borger-West' gebouwd. In de dorpsraadpleging die in het dorp Borger heeft plaatsgevonden, is de Marslandenweg overigens afgevallen als toekomstige woningbouwlocatie.

De gemeente ziet daarom geen aanleiding om de plangrens aan te passen.

Ad 6. Directe woonomgeving

Gebruiksregeling openluchttheater

De voorstellingen in het openluchttheater zijn evenementen. Evenementen kunnen vergunningvrij of vergunningplichtig zijn. Dit is gereguleerd in de APV.

Groen openluchttheater

Er is gekozen voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. De bestemming en de regeling zijn overgenomen uit het voor het openluchttheater geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Borger – herziening Openluchttheater Borger' d.d. 21 juni 2012. In dat plan is de aanvaardbaarheid van het openluchttheater dus al afgewogen. Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat er een nieuwe afweging nodig is.

De gronden van het openluchttheater zijn niet aangewezen als NNN en ze hebben ook geen dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie'. Aan het bestaande groen is dus geen speciale bescherming toegekend. Om het bestaande groen toch enigszins te beschermen wordt een kapvergunningstelsel toegevoegd aan de regels.

Benodigde actie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

Op de verbeelding wordt op het bouwperceel van indieners de maatvoeringsaanduiding 'oppervlakte (188 m²)' toegevoegd. In de regels wordt in artikel 24.2.2 na lid c een nieuw lid d ingevoegd (onder vernumming van de huidige letters d, e en f) met de tekst: 'in afwijking van het bepaalde onder sub c is ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte (m²)' een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, zoals aangegeven op de verbeelding.

In de bestemming 'Cultuur en ontspanning' wordt een kapvergunningstelsel toegevoegd.

Indiener 2: Bewoners Hoofdstraat 78, 80, 82 en 84, 9531 JS Borger

Inhoud:

Aan de woningen van indieners is de functieaanduiding 'karakteristiek' toegekend. Zij zijn van mening dat deze toekenning niet gerechtvaardigd is. Ze zien daarom graag een herziening van de functieaanduiding 'karakteristiek' voor hun woningen, dan wel een gedegen, concrete onderbouwing. De onderbouwing die de gemeente geeft is gebrekkig. Zo zijn indieners van mening dat de woningen geen cultuurhistorische waarde hebben, geen architectonische en/of kunsthistorische waarde en ook geen situationele en/of ensemblewaarde. Ten aanzien van de gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid merken indieners op dat de woningen diverse wijzigingen hebben ondergaan hoewel de oorspronkelijke vorm van de woningen vanaf de straatkant nog intact is.

De gemeente heeft aangegeven dat er beperkingen zijn aan de functieaanduiding en onderbouwt dit met twee voorbeelden: de hoofdvorm moet behouden blijven en er is een omgevingsvergunning nodig voor (gedeeltelijk) slopen. Uit de informatie van de gemeente blijkt echter dat ook voor andere

woningen geldt dat het straat- en bebouwingsbeeld niet mag worden aangetast. Hiermee hebben de beperkingen voor de karakteristieke woningen volgens hen daarom geen meerwaarde.

De in paragraaf 4.3 genoemde Historische waardenkaart uit 2014 als bron voor de functieaanduiding, hebben indieners nergens kunnen vinden. De zeer beperkte toelichting bij de waardenkaart voegt in dezen niets toe. Ook ontbreekt de informatie waaruit blijkt wat stakeholders (waaronder inwoners) vinden wat voor hen waardevol is om te behouden.

Tot slot zijn indieners bezorgd dat de gemeente de aanduiding 'karakteristiek' zal hanteren om de WOZ-waarde van de woningen te verhogen. De tweede zorg is dat de aanduiding negatieve gevolgen zal hebben voor de marktwaarde van de woningen.

Reactie gemeente:

De karakteristieke waarde van de woningen aan de Hoofdstraat is toegekend op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Borger-Odoorn (RAAP RAPPORT 2719, 14 februari 2014). De woningen die in het rapport zijn opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die de gemeente Borger-Odoorn de laatste jaren heeft geactualiseerd, opgenomen als karakteristiek. De gemeente ontwikkelt de komende jaren erfgoedbeleid. Dit kan nog leiden tot aanscherping van de benoeming en omschrijving van de karakteristieke waarden van de woningen aan de Hoofdstraat.

De beschrijving van de objecten die in de lijst bij de Cultuurhistorische waardenkaart zijn opgenomen, is summier, maar wel voldoende onderbouwd voor het rechtvaardigen van de aanduiding als karakteristiek bouwwerk. Voor de woningen aan de Hoofdstraat geldt dat zij onderscheidend zijn vanwege bouwjaar (medio jaren '30) en bouwstijl.

De aanduiding 'karakteristiek' omvat, voor zover er geen sprake is van een 'monument', alleen een sloopregeling en regels ter bescherming van de hoofdvorm. Dit houdt in dat in de bestemmingsomschrijving wordt vastgelegd en dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' in stand moet worden gehouden. De uiterlijke hoofdvorm van de woning wordt bepaald door de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en dakhelling. Om deze hoofdvorm te beschermen is een sloopvergunning nodig om de woning (geheel of gedeeltelijk) te kunnen slopen. Interne veranderingen en verbouwingen vallen niet onder de beschermende werking, evenmin als sloop/verandering van niet karakteristieke bijgebouwen.

Indieners voeren verder nog aan dat de beperkingen voor de karakteristieke woningen geen meerwaarde zouden hebben, omdat uit de informatie van de gemeente blijkt dat ook voor andere woningen geldt dat het straat- en bebouwingsbeeld niet mag worden aangetast. In artikel 13 (Gemengd) wordt op twee plekken verwezen naar het straat- en bebouwingsbeeld. In artikel 13.3 (Afwijken van de bouwregels) gaat het om vergroting van bijbehorende bouwwerken en om het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan. En in artikel 13.5 (Afwijken van de gebruiksregels) gaat het om de ruimtelijke effecten van de vestiging van bedrijvigheid. In beide gevallen hebben deze bepalingen geen betrekking op de hoofdvorm van de woning. De beperkingen voor de karakteristieke woningen hebben dus wel degelijk een meerwaarde.

De aanwijzing als 'karakteristiek' vormt geen basis voor verhoging van de WOZ-waarde.

Benodigde actie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Wel wordt in de definities in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd wat onder 'hoofdvorm' wordt verstaan.

Indiener 3: [REDACTED] Borger**Inhoud:**

Indiener verzoekt de gemeente om op de gronden direct grenzend/parallel aan de Marslandenweg (op perceel L495) een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen' op te nemen alsmede een bouwvlak voor een dubbele schuurwoning met tuin. Dit kleinschalige bouwinitiatief valt volgens indiener volledig binnen de Woonvisie 2022+ en in het Coalitieakkoord 'Samen denken & samen doen'. Ook is het bouwinitiatief in overeenstemming met de visie van het Rijk en niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Indiener heeft bij haar zienswijze een concreet bouwplan ingediend en heeft ook een enquête gehouden onder omwonenden. Indiener geeft aan dat concrete bouwinitiatieven op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State meegenomen moeten worden in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan en ze vraagt de gemeenteraad daarom om op basis van het ingediende bouwplan, eventueel aan te vullen door indiener, een afweging te maken of aan dit initiatief medewerking kan worden verleend.

Reactie gemeente:

Indiener heeft bij de zienswijze een concreet bouwplan ingediend voor een dubbele schuurwoning. Hoewel het begrijpelijk is dat indiener haar initiatief in deze bestemmingsplanprocedure ingepast wil zien, is het uitdrukkelijk niet onze bedoeling geweest nieuwe initiatieven mee te nemen in een conserverend bestemmingsplan. Wij zullen hieronder toch kort reageren op het bouwplan.

Indiener wil een dubbele woning realiseren op gronden die in het bestemmingsplan uit 2001 als 'dorpsgebied' met de aanduiding 'open ruimte' waren aangeduid. In het ontwerpbestemmingsplan Borger, Borger dorp hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Open ruimte'. De agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor cultuurgrond. Ter plaatse van het bouwvlak mogen wel gebouwen worden gebouwd (bestaande situatie), maar (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde – Open ruimte' heeft ten doel om de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van openheid te beschermen. De wens om hier een dubbele schuurwoning te bouwen strookt niet met de agrarische bestemming en met de te behouden openheid.

De gronden waarop de dubbele woning is geprojecteerd, maken geen deel uit van bestaand stedelijk gebied maar zijn onderdeel van het provinciaal buitengebied. In principe mogen er volgens provinciaal beleid geen nieuwe woningen in het buitengebied worden gebouwd. Incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand gebied is onder voorwaarden mogelijk. Het plan moet dan onder andere wel binnen de gemeentelijke woonvisie passen.

In de Woonvisie 2022+ van de gemeente Borger-Odoorn is aangegeven dat tot 2030 er binnen Borger behoefte is aan 25-35 koopwoningen. In de dorpsraadpleging die in het dorp Borger vervolgens heeft plaatsgevonden, is de locatie aan de Marslandenweg afgevallen als toekomstige woningbouwlocatie. Nieuwbouw wordt in de komende jaren vooral binnen het plan 'Borger-West' gerealiseerd.

Op grond van het bestemmingsplan, de provinciale omgevingsverordening, de Woonvisie 2022+ en de participatie over toekomstige bouwlocaties wil de gemeente geen medewerking verlenen aan het realiseren van een dubbele schuurwoning op het perceel L495 aan de Marslandenweg.

Benodigde actie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

Indiener 4: ██████████ Borger**Inhoud:**

Indiener verzoekt om de logies-aanduiding op zijn perceel te behouden en dubbele bewoning mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen-logies' is opnieuw toegekend op de verbeelding. Tevens is in de regels vermeld dat logies ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan.

Dubbele bewoning is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voor Borger dorp is conserverend van karakter en legt alleen de bestaande (planologische) situatie vast. Voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen kan 'vooroverleg' aangevraagd worden.

Benodigde actie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

Indiener 5: Provincie Drenthe**Inhoud:**

De provincie geeft aan dat er geen provinciaal belang is en dat, indien het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld, de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 6: ASTRON**Inhoud:**

ASTRON heeft geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 7: GGD Drenthe**Inhoud:**

De GGD constateert dat in de toelichting goed is gekeken naar mogelijkheden om te verbinden met de gezonde leefomgeving. Indiener adviseert nog wel om voormalige boerderijen/bedrijfswoningen de bestemming burgerwoning te geven omdat deze in tegenstelling tot een voormalige boerderij/bedrijfswoning wel beschermd worden in het kader van geur- en geluidwetgeving.

Reactie gemeente:

De voormalige boerderijen hebben in het bestemmingsplan allemaal een woonbestemming gekregen. In één geval is wel gekozen voor de bestemming 'Wonen – voormalige boerderij' vanwege de hoofdvorm en de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit is echter ook een 'gewone' woonbestemming die net zoveel milieubescherming geniet als andere woonbestemmingen.

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 8: Veiligheidsregio Drenthe**Inhoud:**

De Veiligheidsregio adviseert om de kaartlaag of een verwijzing naar het Register Externe veiligheid op te nemen met betrekking tot de aanwezige buisleidingen van de Gasunie ten zuidoosten van het plangebied.

Verder adviseert de Veiligheidsregio na te gaan of in voorgaande jaren een advies door de HVD (voorloper van de VRD) is gegeven op de verantwoording van het groepsrisico en deze alsnog in een bijlage toe te voegen aan het plan.

Tenslotte adviseert de Veiligheidsregio in de toelichting een paragraaf Inrichting en ontwikkeling op te nemen, met als aandachtspunt de geconstateerde issues met betrekking tot enkele doodlopende wegen in het noordelijke gebied en nabij de Dingspil en Sassenbergen.

Reactie gemeente:

Het advies wordt overgenomen, met dien verstande dat er geen verantwoording van het groepsrisico uit het verleden wordt opgenomen, omdat deze niet meer is te achterhalen.

Benodigde actie:

Paragraaf 4.6 van de toelichting wordt aangevuld.

Indiener 9: Waterschap Hunze en Aa's**Inhoud:**

Het Waterschap heeft geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indiener 10: [REDACTED] Borger**Inhoud:**

Ad. 1

Aan de woning van de indiener is de functieaanduiding 'karakteristiek' toegekend. Dit wordt als erg nadelig gezien. De indiener is namelijk bezig met de verduurzaming van zijn woning en wil, naast

interne aanpassingen, onder meer dakkapellen gaan plaatsen. De vraag is nu of de functieaanduiding daarvoor een belemmering vormt.

Ad. 2

Verder heeft de indiener de volgende vragen m.b.t. de functieaanduiding:

Hoe zit het met de WOZ waarde van de woning? Gaat deze door de nieuwe benaming omhoog en moeten wij daardoor (nog) meer onroerendgoedbelasting gaan betalen?

Hoe zit het met het bouwen van een overkapping aan onze schuur? Is daarvoor ook een omgevingsvergunning nodig wat ons veel tijd en geld gaat kosten?

Wat zijn de voordelen die wij als woning eigenaar krijgen als de woning als karakteristiek bestempeld wordt? Krijgen wij ieder jaar bijvoorbeeld een bijdrage voor het onderhouden van onze woning?

Gaat de verkoopwaarde van de woning omhoog of juist omlaag (krijgen wij in het laatste geval hiervoor een compensatie van de gemeente van het verschil in verkoopwaarde met en zonder benoeming karakteristieke woning)?

Wie heeft besloten om onze woning als karakteristiek voor Borger te benoemen en wat is daarvan de reden? Kan dit zomaar? Moet dit niet in overleg met de eigenaren van de woning?

Reactie gemeente:

Ad. 1

Voor panden die als 'karakteristiek' zijn aangeduid, geldt een sloopverbod. Daarnaast geldt bij overige werkzaamheden (m.n. verbouw) dat de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling, niet mag worden gewijzigd. Zolang de dakkapellen de hoofdvorm niet wijzigen, is er dus geen beletsel.

Ad. 2

In antwoord op de overige vragen:

- De functieaanduiding 'karakteristiek' vormt geen basis voor verhoging van de WOZ-waarde.
- De functieaanduiding 'karakteristiek' heeft in het geval van de indiener alleen betrekking op het hoofdgebouw.
- Voor karakteristieke panden gelden, anders dan bij monumentale panden, geen subsidieregelingen. Gelet op het karakter van de regeling (sloopverbod en instandhouding hoofdvorm), is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van waardedaling.
- Bij het toekennen van de functieaanduiding karakteristiek zijn de lijsten met karakteristieke objecten uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Borger-Odoorn (RAAP RAPPORT 2719, 14 februari 2014) gevolgd. Deze werkwijze is bij alle recent geactualiseerde bestemmingsplannen toegepast en gaat terug op gewijzigde wetgeving en het provinciale belang voor 'cultuurhistorie'. Op dit moment wordt er gewerkt aan een Erfgoedvisie. Daarvoor wordt een participatietraject doorlopen, waar de indiener eveneens zijn bezwaren kan inbrengen.

Benodigde actie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

- In artikel 7 (Bedrijventerrein) is in lid 7.2.1 in sub i de volgende bepaling toegevoegd: ‘de bedrijfswoningen worden op een afstand van ten minste 5 m van enige bouwperceelgrens gebouwd’. In lid 7.4 wordt sub d toegevoegd. In deze bepaling is de afwijkingmogelijkheid opgenomen om bedrijfswoningen dichterbij de bouwperceelgrens – tot 3 m vanaf de bouwperceelgrens – te bouwen.
- In artikel 24 (Wonen) is in lid 24.1 onder a de zin ‘en tevens voor’ geschrapt. In lid 24.3 onder sub b werd verwezen naar lid 24.2.1 onder ‘e’. Dit moest zijn ‘d’. In lid 24.4.1 sub c liep de nummering van de opsomming niet goed door. Dit wordt aangepast.
- De definitie van ‘overkapping’ wordt gewijzigd in ‘een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat functioneert als overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan’; daarmee is een overkapping wel een bijbehorend bouwwerk, maar geen gebouw. In de bouwregels wordt waar nodig verduidelijkt wanneer bijbehorende bouwwerken inclusief dan wel exclusief overkappingen worden bedoeld.

Verbeelding:

- Het aanduidingsvlak ‘karakteristiek’ ter plaatse van het perceel Bronnegerstraat 12 in Borger wordt aangepast. De later plat afgedekte toevoeging is niet karakteristiek.
- In het ontwerpbestemmingsplan waren de gronden van ‘Borger West’ uit het plangebied gehaald. De verwachting ten tijde van het ontwerp was dat we verder zouden zijn met de planprocedure voor ‘Borger West’. Het blijkt nu dat hiervoor meer tijd nodig is. Om te voorkómen dat er planologisch ‘loze’ zones ontstaan, zijn de gronden in het vast te stellen bestemmingsplan daarom alsnog van een bestemming voorzien, overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan, en in afwachting van het eigen plan voor ‘Borger West’.

Aan de gemeenteraad van Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo
gemeente@borger-odoorn.nl

Inspraakreactie ontwerp bestemmingsplan Borger dorp
Borger, 19 december 2023

Geachte leden van de raad,

Hieronder leest u onze inspraakreactie op het ontwerp.

1. Algemeen

We zien in het ontwerp bestemmingsplan een aantal wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen. Met een deel van deze wijzigingen zijn we blij. Wij zien ook dat niet alle zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Soms omdat gemeente of inspreker het niet met elkaar eens zijn. Maar we zien ook dat de argumentatie van de gemeente niet altijd steekhoudend is.

Hieronder vindt u onze zienswijze puntsgewijs. Voor zover onze zienswijzen op het voorontwerp niet zijn gehonoreerd, herhalen/bestendigen wij onze zienswijze en verwijzen wij korthedshalve naar onze zienswijze op het voorontwerp.

2. Hoofdlijn

2.1 Wij vragen u om een visie in het plan op te nemen voor ons dorp.

Visie

Dit is voor ons wel een belangrijk punt. Ca 2 jaar geleden hebben we de discussie gehad over de voorstellen van ██████████ (inbreidingsvisie Borger Oost). Voorstellen voor de stedenbouwkundige invulling van het dorp Borger. Voorstellen die voor grote ophef hebben geleid onder de bewoners.

Bewoners hebben samen met dorpsbelangen een dorpsraadpleging gehouden met als vraag: Wat voor dorp willen wij zijn? De resultaten zijn aan het college aangeboden. Deze resultaten zijn voor jullie een mooie basis om een visie in het bestemmingsplan op te nemen.

Wij vinden het erg teleurstellend dat de gemeente de resultaten van die dorpsraadpleging niet wil omzetten in een visie voor het dorp in dit bestemmingsplan. Eigenlijk negeert de gemeente die raadpleging compleet. Legt de gemeente die resultaten zo maar naast zich neer? Negeert de gemeente de algehele mening van het dorp Borger? Gaat de gemeente de visievorming op de lange baan schuiven?

Wij vragen aan de gemeenteraad om een expliciet besluit te nemen over het opnemen van een visie in dit bestemmingsplan. Wij beseffen dat dit een politieke keuze is. Wij vragen de gemeenteraad om die politieke discussie te voeren.

Laat aan de bewoners zien dat de dorpsraadpleging niet op de lange baan geschoven wordt. Of erger nog, helemaal afgesteld wordt.

Dat een conserverend plan zich minder leent voor een uitgebreide vorm van participatie is flauwekul. Dit is geen steekhoudend argument. Elk plan leent zich voor een moderne vorm van

participatie. Bovendien: de gemeente kiest voor een conserverend plan. Maar wat willen de bewoners?

Belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden

In de nota overleg- en inspraakreacties geeft de gemeente aan dat de belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsnog worden overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2001. Dit is een mooie verbetering. Het zou mooi zijn geweest als de gemeente dit geconcretiseerd had, bijvoorbeeld in een lijstje. We zijn nu noodzakelijkerwijs zelf maar op zoek gegaan naar verschillen tussen het oude plan 2001 en het nieuwe ontwerp 2023. Wat een zoekplaatje. Wij zijn tot een pijnlijke conclusie gekomen: diverse waardevolle elementen uit 2001 hebben geen nieuwe bescherming gekregen in het ontwerp 2023. Als we alleen al in onze directe woonomgeving kijken missen we de bescherming van het groen en de inrichting van de Marslandenweg en Hunebedstaat.

Wij vragen aan de gemeente om concreet aan te geven welke belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden uit 2001 wel een bescherming hebben gekregen in dit nieuwe ontwerp 2023 en welke niet. En een argumentatie waarom niet. We kunnen ons voorstellen dat de gemeenteraad hier ook in geïnteresseerd is, omdat het van groot belang is voor de beleving en waardering van het dorp. Of neem ze gewoonweg allemaal weer over.

3. Marslandenwei

Met de Marslandenwei bedoelen wij het open gebied tussen de Hunebedstraat en de Marslandenweg tussen openluchttheater en Ambachtsstraat. De Marslandenwei maakt onderdeel uit van onze directe woonomgeving. Bovendien ligt ons perceel L 2834 in deze wei.

3.1 Openheid en “waarde - landschap en cultuurhistorie”.

Wij zijn blij dat de Marslandenwei de dubbelbestemming open ruimte heeft gekregen. Wij zijn overtuigd dat u veel bewoners hier een plezier mee doet.

Is het nog mogelijk om deze wei de dubbelbestemming “waarde - landschap en cultuurhistorie” te geven? Net als in het plan 2001.

3.2 Mestvergisting

Mooi dat kleinschalige mestvergisting niet meer toegestaan is.

4. Huiskavel

Onze huiskavel is XXXXXXXXXX in Borger.

4.1 Wilt u onze huidige gebouwen en gebruik positief bestemmen in dit bestemmingsplan?

Wij vragen de gemeente concreet en duidelijk aan te geven of zij vindt dat onze gebouwen legaal gerealiseerd zijn. En ook of ons gebruik in overeenstemming is met het plan. Voor ons is nog steeds onduidelijk wat volgens de gemeente legaal is. De opmerkingen in de nota overleg en inspraakreacties is daar niet helder over. Wij verzoeken u hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan in dit bestemmingsplan. Onze gebouwen staan er al jaren, naar onze mening legaal (met vergunning). Ook het gebruik vindt al jaren plaats. Kunt u concreet bevestigen dat wij niks illegaal hebben en doen? Als iets niet positief is bestemd, vragen wij u dat alsnog te doen. Zodat het niet onder het overgangsrecht valt.

Het betreft o.a.

- Oppervlakte bijgebouwen
- Hoogte bijgebouwen
- % bijbehorende gebouwen
- Gebruik bebouwing
- Gebruik erf

Wij vragen u ook hierbij te betrekken de oude uitspraak van de Raad van State van omstreeks het jaar 2002/2003. In die uitspraak ging de Raad van State in op ons beroep tegen het bestemmingsplan Borger Dorp. In die uitspraak gaf de Raad aan dat onze gebouwen en gebruik positief bestemd moesten worden en niet onder het overgangsrecht gebracht mochten worden. (I.v.m. onze huidige verbouwing hebben wij die uitspraak momenteel zelf niet beschikbaar, jullie hebben die waarschijnlijk nog wel in het archief).

4.2 Wij vragen u om in het bestemmingsplan bij recht toe te staan dat wij sowieso tot 100 m² bijbehorende bouwwerken mogen bouwen (art. 24.2.2).

Dit was namelijk ook bij recht toegestaan in het oude bestemmingsplan Borger dorp. De Marlandenwei werd toen gezien als een overgangsgebied van bebouwde kom naar buitengebied. En in die situatie heeft de gemeente de bijgebouwenregeling van het buitengebied toen bij ons opgenomen in het bestemmingsplan.

In het In het huidige art. 24.3 van het ontwerpplan is het geregeld als afwijkbevoegdheid en zijn hier beperkingen aan toegevoegd. Wat is in een bestaande situatie de meerwaarde van een afwijkbevoegdheid boven het bij recht toe staan?

4.3 Wij vragen u om de afwijkingsbevoegdheid van art. 24.3 onder a voor ons uit te breiden tot 250 m².

Dit loopt dan meer gelijk op met de afwijkingsbevoegdheid onder d van dat artikel. Waarom zou een agrarische hobby activiteit wel tot 250 m² toelaatbaar zijn en een aan een woning gebonden beroep of bedrijf niet? Er zijn geen ruimtelijke argumenten die het onderscheid rechtvaardigen.

Bovendien: wat als de hobby activiteit wordt beëindigd? Is dan onze schuur opeens in strijd met het bestemmingsplan?

Onze bijgebouwen hebben nu al samen een oppervlakte van ca. 190 m².

4.4 Wij vragen u om in art. 24.4.1 laatste bolletje, een uitzondering te maken voor normale opslag en stalling.

Wij vragen deze uitzondering voor ons huidige gebruik. Zo hebben wij op ons erf brandhout (kachel) dakpannen (voorraadje voor als er een storm is geweest), bouwmaterialen (bijvoorbeeld erfverharding), composthoop, mesthoop, voerbalen voor het paard. En wij parkeren wel eens auto's en tuinmachines op eigen erf.

Het verbod geldt niet in de bestemming woongebied. Dat leidt tot onrechtvaardige ongelijkheid. En bovendien leidt een rommelerf in een woongebied tot meer overlast.

Vanzelfsprekend willen wij ons erf niet zo uit de hand laten lopen als achter Koesteege 2 en 4.

4.5 Wij vragen u om het bouwvlak even groot te maken voor alle vrijstaande woningen rondom de Marslandenwei.

Als we kijken naar de woningen aan de Hunebedstraat en de Marslandenweg rondom de Marslandenwei, dan zien we grote verschillen in de oppervlakte van het bouwvlak. De woningen zijn allemaal gelijksoortig gesitueerd. Wij zien daarom geen redenen voor die ongelijkheid.

Dat er sprake is van een conserverend plan, is volgens ons geen steekhoudend argument om deze rechtsongelijkheid in stand te houden.

4.6 Archeologie 4

In het ontwerpplan is een nieuw artikel 31.2 opgenomen. Wij verzoeken u dit artikel bij aan te passen, opdat het alleen van toepassing is in nieuwe situaties. Of anderszins een maatwerkoplossing aan te geven. Dit om een illegale situatie te voorkomen. Het zit namelijk zo.

Al geruime tijd hebben wij een drainageleiding in de bodem liggen rondom ons stookhok. Hiermee verlagen wij permanent het lokale waterpeil om vochtproblemen te voorkomen. Deze drain is gelegd tijdens de bouw van het stookhok. De drain watert af op de sloot aan de andere kant van de Marslandenweg. Wij hebben hierover toentertijd contact gehad met gemeente en waterschap. Aangezien het schoon water betreft waren er geen bezwaren en was geen vergunning nodig.

Komen wij nu in strijd met het bestemmingsplan nu wij geen archeologisch onderzoek hebben?

5. Plangrens

5.1 Wij vragen u de plangrens te verleggen volgens bijgevoegde schets. En op die locatie de bouw van een woning toe te staan.

Deze vraag handhaven we. In onze zienswijze op het voorontwerp hebben wij een aantal argumenten genoemd. In de nota overleg- en inspraakreacties gaat de gemeente niet in op onze argumenten. Gemakshalve constateert de gemeente dat er geen reden is om de plangrens aan te passen. Dit wordt echter niet onderbouwd. Naar onze mening is ons verzoek niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

6. Directe woonomgeving

6.1 Wij vragen u in het plan een gebruiksregeling op te nemen bij het openluchttheater, vergelijkbaar aan die van het Hunebedmuseum.

Ook deze vraag handhaven we. Bij de beoordeling van de vraag of een activiteit acceptabel is en past binnen een goede ruimtelijke ordening, moet uitgegaan worden van de ruimte die in het bestemmingsplan gegeven wordt. De maximale ruimte die in het plan gegeven wordt.

Zonder een gebruiksregeling is er juridisch gezien heel veel mogelijk in het theater. Die uitgebreide mogelijkheden leiden tot heel veel potentiële overlast. Strikt genomen zou zelfs een mer-drempel overschreden kunnen worden. Volgens ons is dat van niemand de bedoeling.

In de nota overleg en inspraakreacties geeft de gemeente aan dat de gemeente niets is gebleken van heel veel potentiële hinder. Wellicht bedoelt de gemeente dat er in het verleden niet veel hinder is geweest. Dat klopt, gelukkig maar. Maar ervaringen in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Wij vragen aan de gemeente de effecten te onderzoeken van de voorgenomen bestemming en gebruik op de omgeving, uitgaande van de ruimte die het ontwerp bestemmingsplan geeft. In het huidige plan heeft de gemeente die effecten niet onderzocht. Daarmee heeft de gemeente niet voldaan aan de nodige onderzoeksplicht. Pas al die effecten goed in beeld zijn gebracht kan een oordeel geveld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (of straks een evenwichtige toedeling van functies).

Zo'n onderzoek zou achterwege kunnen blijven als in dit bestemmingsplan een goede gebruiksregeling wordt opgenomen. In een regeling zou dan aandacht geschonken kunnen worden aan onderwerpen als:

- Aantal dagen per jaar
- Tijdstippen
- Bezoekersaantallen
- Verkeer, parkeren
- Definitie theater
- Soorten voorstellingen

Met de opmerking in de nota overleg en inspraakreacties, dat de gemeente zal bezien of er een aparte gebruiksregeling nodig is, probeert zij ons met een kluitje het riet in te sturen. Dit biedt totaal geen zekerheid. En met de opmerking dat in goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemers afspraken gemaakt worden wordt de positie van omwonenden compleet genegeerd.

En verder: een beperkt gebruik als openluchttheater vinden wij juist mooi.

6.2 Wij vragen om het groen van het theater een bescherming te geven

Wij vragen de gemeente het groen en de bomen van het open lucht theater beter te beschermen in dit bestemmingsplan. Wij wonen al geruime tijd in de buurt van het theater en zien door diverse achtereenvolgende kap- en dunningsactiviteiten de kwaliteit van het groen achteruit gaan. Er is steeds meer groen gekapt.

7. Overige

7.1 Wij vragen u om de maximale hoogte van de overige bouwwerken te beperken tot 3 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot 8 meter.

In het voorontwerp wordt nu bij recht een maximale hoogte toegestaan van 8 meter. In bijna het hele plangebied. Zelfs bij het hunebed of het Jodenkerkhof. Is dit echt nodig? Is dit echt bijna overal aanvaardbaar? Bijna overal kleine windmolentjes? Dat is vast niet de bedoeling.

7.2 Klopt art. 28.4 onder c tm h wel?

De reactie van de gemeente in de nota overleg en inspraakreacties is nietszeggend door de toevoeging daarin van de woorden "zo nodig".

7.3 Hunebedcentrum

N.a.v. inspraakreactie L heeft de gemeente het bouwvlak van het Hunebedcentrum verruimd. Wij vragen de gemeente aan te geven wat de noodzaak hiervoor is en te onderzoeken wat de gevolgen van deze wijziging zijn voor de omgeving.

Zeker nu het bestemmingsplan conserverend van aard is en het Hunebedcentrum best wel gevoelig ligt in de omgeving is het verwonderlijk om zonder nadere onderbouwing en onderzoek het bouwvlak te verruimen.

7.4 Rommelerf

N.a.v. de inspraakreactie O geven wij de gemeente in overweging om kritisch te bezien of het ontwerp van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden bevat om de problematiek rond het rommelerf adequaat aan te pakken. De gemeente heeft nu de mogelijkheid om een goede ruimtelijke regeling op te stellen.

De gemeentelijke redactie in de nota overleg en inspraakreacties nodigt omwonenden uit om een formeel handavingsverzoek in te dienen. Het kan straks niet zo zijn, dat het bestemmingsplan dan geen of onvoldoende mogelijkheden bevat om te handhaven.

7.5 Begripsomschrijving

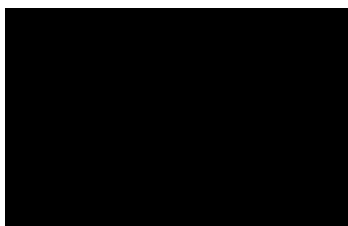
Wij vermoeden dat het begrip “oorspronkelijk agrarisch gebouw” in artikel 1.82 hetzelfde zou moeten zijn als “voormalig agrarisch gebouw” in artikel 24.4.1. Artikel 1.82 aanpassen.

8. Slot

Zoals u gelezen heeft vallen wij diverse keren terug op het oude bestemmingsplan Borger dorp. Wij vinden dat dat plan een betere bescherming biedt aan de belangrijke waarden in het dorp. In de beheersverordening is die bescherming al voor een deel afgekald. Daarom vragen wij u om herstel in dit nieuwe plan. Het oude plan was zo slecht nog niet. En volgens ons is het niemand's bedoeling geweest om die bescherming af te bouwen. Ook de beheersverordening was immers conserverend van aard.

Dat wij regelmatig terugvallen op het oude bestemmingsplan heeft er ook mee te maken dat wij geen mogelijkheden hebben gekregen om te reageren op de beheersverordening voor Borger dorp. Was die mogelijkheid wel gegeven, dan hadden wij zeker een reactie gegeven.

Als er nog vragen zijn, zijn wij altijd bereid om onze inspraakreactie toe te lichten





06 [redacted]
[redacted]@planet.nl

5 december 2023

Gemeenteraad Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan Borger

Geachte Raadsleden,,

Op 6 november jl. ontvingen wij en enkele van onze burens uw brief met als onderwerp 'Bestemmingsplan Borger, Borger dorp' waarin u uw voornemen kenbaar maakte om in het bestemmingsplan onze woningen de functieaanduiding 'karakteristiek' toe te kennen. Onze burens en wij zijn van mening dat die functieaanduiding arbitrair is en ons zorgen baart.

Voorafgaand aan het schrijven van deze brief hebben wij via e-mail en telefonisch contact gezocht met de behandelaar van dit dossier, [redacted]. Het contact via de e-mail leverde helaas niet de concrete antwoorden en onderbouwing die was gevraagd. Het telefonisch contact met als doel een afspraak voor een gesprek te maken, kwam niet tot stand - enige reactie op terugbelverzoeken bleef uit. Vandaar dat wij ons nu per brief tot u richten.

Wij zien in het bestemmingsplan en de uit de voornoemde mailwisseling verkregen informatie en antwoorden geen solide onderbouwing voor de toekenning van de functieaanduiding 'karakteristiek' en zijn van mening dat door gebrek aan onderbouwing deze toekenning niet gerechtvaardigd is. Graag beargumenteren we dit.

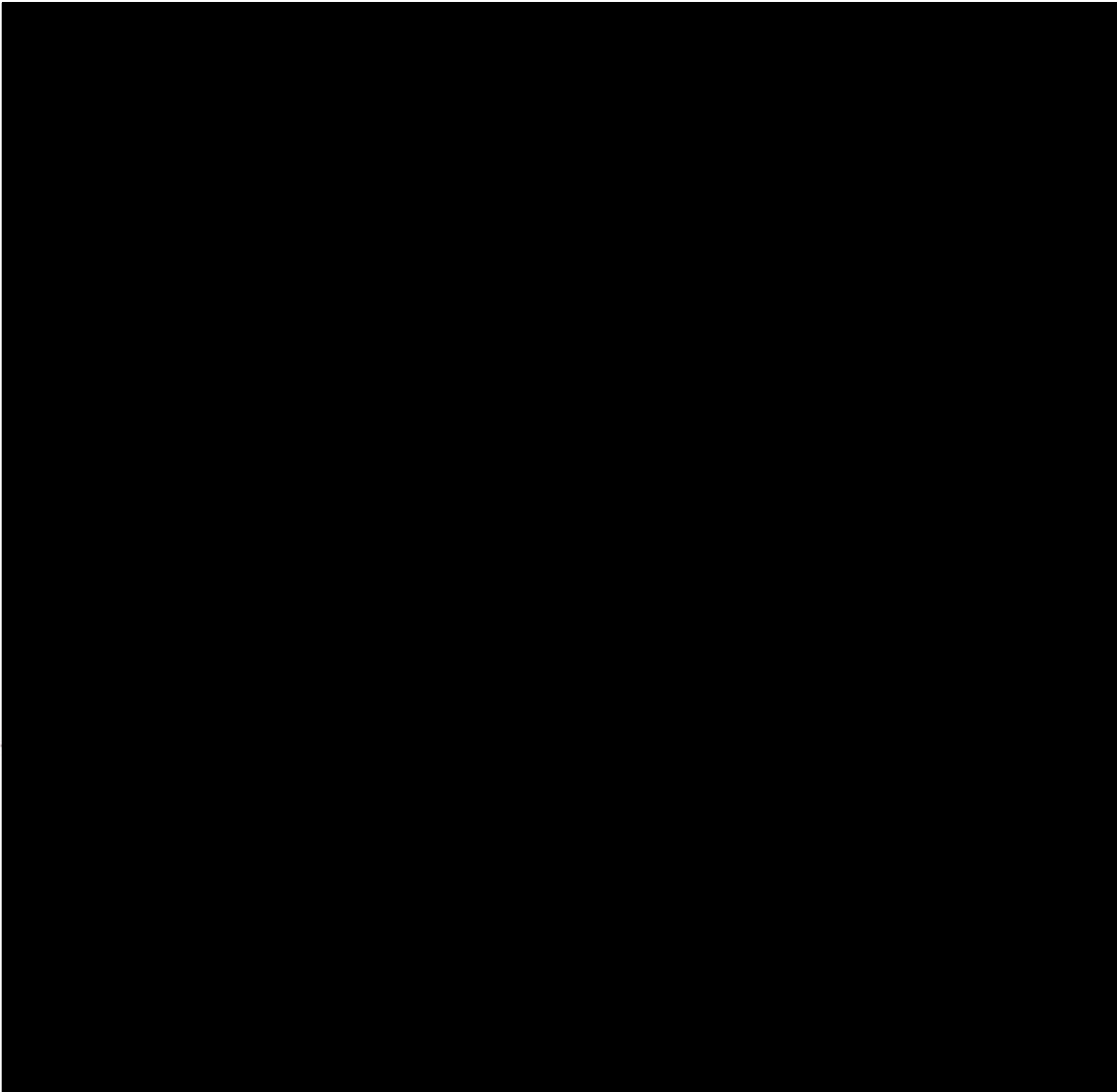
- Voor de aanduiding 'karakteristiek' zijn in de bijlage Regels, artikel 1.62, een aantal criteria genoemd op basis waarvan onze woningen als cultureel erfgoed gezien zouden worden. Enige concretisering van deze criteria is in de stukken niet terug te vinden, zodat we moesten terugvallen op de iets uitgebreidere beschrijving in het omgevingsplan Drenthe. We gaan er van uit dat dit omgevingsplan kaderstellend is voor het voorliggende bestemmingsplan en dat de in het omgevingsplan Drenthe gegeven uitleg van toepassing is (en gaan er van uit dat u deze kent).
- Cultuurhistorische waarde: hieraan voldoen onze woningen niet.

- Architectonische en/of kunsthistorische waarde hebben onze woningen niet, het zijn immers geen ontwerpen van grote architecten of kunstenaars.
 - Situationele en/of ensemblewaarde: mocht dit een vermeend criterium zijn, dan is dit ogenschijnlijk willekeurig gehanteerd. De selectie van woningen in de Hoofdstraat is niet samenhangend (een rijtje van 5 woningen en enkele losse woningen), veel woningen in de straat die vergelijkbaar, van dezelfde bouwperiode en origineel van aangezicht zijn, hebben de functieaanduiding niet gekregen waardoor het straatbeeld geweld wordt aangedaan als de niet als karakteristiek aangeduide woningen zouden worden verbouwd, gesloopt of vervangen.
 - Gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid is gezien de wijzigingen die de individuele woningen reeds hebben ondergaan niet onomwonden vast te stellen, hoewel de oorspronkelijke vorm van de woningen vanaf de straatkant nog intact is.
- In de brief haalt u aan dat er beperkingen verbonden zijn aan de functieaanduiding, slechts onderbouwd met twee voorbeelden: de hoofdvorm moet behouden blijven en er is een omgevingsvergunning nodig voor (gedeeltelijk) slopen. In de bijlage Regels, artikel 24, zijn concrete regels benoemd die voor alle woningen gelden. De door u genoemde beperkingen gelden volgens dit artikel voor alle woningen, de niet als karakteristiek aangeduide woningen. Immers, ook voor andere woningen geldt dat het straat- en bebouwingsbeeld niet mag worden aangetast. Hiermee hebben de in de brief genoemde beperkingen geen enkele waarde, en is er geen meerwaarde in het toekennen van de functieaanduiding.
 - In de bijlage Toelichting, artikel 4.3, is uitgelegd dat de Historische waardenkaart uit 2014 een bron is voor de functieaanduiding. Helaas hebben we de kaart zelf met concrete aanduidingen nergens kunnen vinden; de link die hiernaar zou moeten leiden, leidt slechts tot de melding dat de kaart niet gevonden kan worden. De zeer beperkte toelichting bij de waardenkaart voegt in deze niets toe. Wij kunnen deze waarden dan ook niet toetsen, wat ons beeld dat de toekenning arbitrair is, versterkt.
 - Eveneens in artikel 4.3 van de bijlage Toelichting is beschreven dat aan stakeholders (waaronder inwoners) is gevraagd wat voor hen waardevol is om te behouden. Enige duiding van de daaruit verkregen meningen en zienswijze ontbreekt, wat derhalve niet resulteert in concrete onderbouwing voor de toekenning van de functieaanduiding.

Tot slot uiten wij onze zorg over de gevolgen van de functieaanduiding 'karakteristiek' voor de waarde van onze woningen. Onze eerste zorg is dat u, de gemeente, de aanduiding zult hanteren om de WOZ-waarde van de woningen te verhogen. We hebben geen concrete aanwijzingen dat dit het geval zal zijn, maar ook niet dat de aanduiding de WOZ-waarde niet zal beïnvloeden - en een antwoord op de per mail hierover gestelde vraag hebben we niet gekregen. De tweede zorg is dat de aanduiding negatieve gevolgen zal hebben voor de marktwaarde van onze woningen.

Wij zien graag een herziening van de in het bestemmingsplan voorgenomen toekenning van de functieaanduiding 'karakteristiek' voor onze woningen, dan wel een gedegen, concrete onderbouwing voor deze toekenning tegemoet. Wij zijn ten zeerste bereid om hierover met u of een vertegenwoordiger van de gemeente Borger-Odoorn in gesprek te gaan en zullen een uitnodiging hiertoe warm ontvangen.

Met vriendelijke groet,





Gemeenteraad Burger-Odoorn

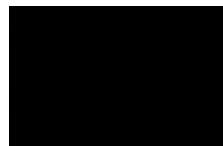
Postbus 3

7875 ZG Exloo

28200 - #A920X0X#00#0000#



Afzender:



Aan de gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Gemeente Borger-Odoorn

dd. in/uitg 20 DEC. 2023

Zaaknr.

Borger, 19 december 2023

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sinds 9 november jl. ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' ter inzage. Tot en met woensdag 20 december 2023 kunnen zienswijzen worden ingediend.

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over dit ontwerpbestemmingsplan. Mijn zienswijze heeft betrekking op perceel L495 grenzend aan de Marslandenweg (gelegen naast de woning Marslandenweg 4).

Mijn verzoek aan gemeenteraad samengevat:

Ik verzoek de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' op mijn gronden direct grenzend/parallel aan de Marslandenweg (op perceel L495) een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen' en een bouwvlak op te nemen voor een dubbele schuurwoning met tuin conform bijgevoegd schetsplan (goothoogte max. 3,5 meter; bouwhoogte max. 9 meter). Mijn situatie is vergelijkbaar met de situatie op mijn buurperceel Marslandenweg 4. Op deze woonlocatie is artikel 24 van de regels van toepassing.

Dit kleinschalige bouwinitiatief past volledig binnen de Woonvisie 2022+ en in het Coalitieakkoord "samen denken & samen doen". Ook is het bouwinitiatief in overeenstemming met de visie van het Rijk en niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

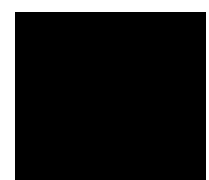
Dit soort concrete bouwinitiatieven moeten op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State meegenomen worden in de vaststellingsfase van een bestemmingsplan (zie voor verdere toelichting blz.5 en bijlage 3).

In deze zienswijze met bijlagen wordt bovenstaande nader toegelicht en onderbouwd.

Allereerst even kort mijn situatie

Ik ben geboren en getogen in Borger en woon samen met mijn dochter van 21 in een sociale huurwoning aan de Molenstraat. Ik heb secundaire progressieve MS. Helaas zal mijn situatie in de loop van de tijd verder verslechteren.

Mijn huidige woning levert voor mij steeds meer fysieke problemen en gevaarlijke situaties op (o.a. hoge ingang bij voordeur, drempels, trap met smalle treden, geen toilet op de verdieping, niet



rolstoel-toegankelijk). Ik wil heel graag in Borger blijven wonen, maar een geschikte aangepaste gelijkvloerse woning is niet beschikbaar. Ook zijn er geen starterswoningen beschikbaar. In feite sta ik met mijn rug tegen de muur, maar ik heb wel een oplossing.

Al sinds mei 2020 probeer ik bij de gemeente groen licht te krijgen voor mijn plan om op mijn eigen grond grenzend aan de Marslandenweg in eigen beheer een kleinschalige, dubbele schuurwoning te bouwen. Een aangepaste, veilige en levensloopbestendige, gelijkvloerse woning voor mijzelf en een (starters)woning voor mijn dochter (dus twee onder één kap; 1 bouwlaag met kap)). Voor mij levert dit naast een veilige leefomgeving, ook op dat ik veel minder kostbare energie verspil aan het heen en weer rijden om mijn paarden te verzorgen die op mijn weiland staan aan de Marslandenweg. Voor de gemeente is een bijkomend voordeel van deze oplossing dat mijn huidige sociale huurwoning beschikbaar komt voor de zo gewenste doorstroming.

Helaas is het mij tot op heden niet gelukt om een principeakkoord van het college van B&W te krijgen voor deze dubbele schuurwoning, mede omdat er vooral ambtelijk allemaal bezwaren worden opgeworpen. Zo zou dit initiatief met 2 woningen te veel extra ambtelijke capaciteit kosten. Minimaal 5 woningen en anders gaat het feest niet door, krijg ik te horen. En altijd wordt het woord 'precedentwerking' genoemd als reden om vooral niet mee te hoeven werken. Elke situatie is echter anders en moet als maatwerk worden gezien en beoordeeld.

Omdat dit kleinschalige bouwinitiatief mee kan lopen met onderhavige bestemmingsplanprocedure dat door een extern bureau wordt begeleid, is de extra ambtelijke inzet minimaal.

Voor die medewerking is echter wel de wil én daadkracht van de gemeenteraad nodig.

Beheersverordening Borger dorp uit 2013

De locatie aan de Marslandenweg ligt binnen de bebouwde kom van Borger. Ter plekke geldt nu nog de Beheersverordening Borger dorp uit 2013 (met als onderliggend plan bestemmingsplan Borger dorp uit 2001). Mijn locatie heeft in het vigerende plan de bestemming 'dorpsgebied', overigens net als een groot gedeelte van de rest van het dorp Borger. Het (onderliggende) bestemmingsplan uit 2001 is goedgekeurd door de Provincie Drenthe, waarbij de Provincie dus heeft ingestemd met die bestemming 'dorpsgebied' en met de grenzen van dat bestemmingsplan (als onderdeel van het dorp Borger). Vreemd is dan ook dat de locatie met de bestemming 'dorpsgebied' in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) niet gerekend wordt tot het dorp Borger. De POV komt verderop aan de orde.

Ontwerpbestemmingsplan "Borger, Borger dorp"

De procedure

De gemeenteraad is het bevoegde gezag bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en daarmee dus de baas over de ruimtelijke ordening binnen de gemeente). De gemeenteraad kan bij het vaststellen van een bestemmingsplan (zonder dat dat juridische consequenties heeft) afwijken van zaken die ambtelijk in het (voor)ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

Pas bij het publiceren en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start volgens de Wet ruimtelijke ordening de wettelijke bestemmingsplanprocedure.

In de gemeente Borger-Odoorn is het gebruikelijk dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vooraf behandelt, dus voorafgaande aan publicatie en terinzagelegging. En dus ook geen oordeel heeft kunnen vellen over de inhoud daarvan en over de ambtelijke reactie op de inspraakreacties op het voorontwerpplan. Er ligt eveneens geen door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten o.i.d. voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan waaraan kan worden getoetst.

Conclusie: Het staat de gemeenteraad vrij om bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' anders te besluiten dan ambtelijk in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er zijn geen juridische belemmeringen om mijn bouwinitiatief alsnog op te nemen in het

bestemmingsplan. Deze zienswijze met bijlagen kunnen daarbij betrokken worden. Indien nodig kunnen ontbrekende zaken nog door mij, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangevuld.

Inhoudelijk

In de ambtelijk reactienota op het voorontwerpbestemmingsplan staat dat mijn locatie nu de bestemming agrarisch heeft, terwijl dat de bestemming 'dorpsgebied' moet zijn. In het ontwerpbestemmingsplan heeft vrijwel het hele gebied rond mijn locatie de agrarische bestemming gekregen (was dorpsgebied) met deels de dubbelbestemming 'Waarde, open ruimte'. Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarde die bescherming behoeft, want er is geen dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie' opgenomen. Mijn bouwplan grenst net als de woning op nr. 4. direct aan de Marslandenweg. Het weiland daarachter tot aan de (lint)bebouwing van de Hunebedstraat blijft open. De 'open ruimte' blijft in stand.

Provinciale verordening Drenthe (POV)

Op kaart D1 van de POV is de locatie net buiten bestaand stedelijk gebied ingetekend. Zoals hierboven is aangegeven maakt de locatie echter deel uit van het dorp Borger en valt mijn locatie **binnen de bestemmingsplangrens/grens bebouwde kom van ons dorp, ook in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.**

Wij hebben contact opgenomen met de provincie met de vraag of de grens van 'bestaand stedelijk gebied' niet conform de grens van het dorp Borger gelegd kan worden. De provincie stelt dat de regels van dit deel van de POV zich richten tot de Drentse gemeenten en niet rechtstreeks tot de inwoners. De gemeente is dan ook aan zet om de provincie te verzoeken de grens aan te passen, zodat mijn locatie binnen de grens van het dorp Borger wordt gebracht en de POV geen belemmering (als die er al is) meer vormt om mee te werken aan mijn bouwinitiatief. De provincie kan de grens van de POV aanpassen ter correctie van feitelijke onjuistheden.

De POV zelf biedt in haar regels (in artikel 2.17 onder 2) overigens ook nog mogelijkheden voor incidentele bouwmogelijkheden buiten stedelijk gebied, zeker als die passen binnen de Woonvisie van de gemeente zoals onderhavig initiatief. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor mijn bouwplan zal een landschappelijk inpassingsplan worden gevoegd, waarin de gebiedskenmerken zijn vastgelegd. Ook dat is een van de verplichtingen die zijn opgenomen in onderhavig artikel 2.17. van de POV Drenthe.

Conclusie: de POV biedt voldoende mogelijkheden om mee te werken aan mijn bouwinitiatief.

Borger-Odoorn Woonvisie 2022+ en Coalitieakkoord Samen denken & samen doen

Hieronder een greep uit de speerpunten en ambities die zijn opgenomen in onder meer de Woonvisie en het Coalitieakkoord:

- In Borger-Odoorn is ruimte voor iedereen.
- Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit.
- Verduurzamen van de woningvoorraad.
- Borger-Odoorn zorgt voor voldoende aanbod en stimuleert gericht de kwetsbare groepen die dat nodig hebben.
- Betaalbare starterswoningen want we willen onze jongeren graag hier houden. Er is vraag naar diverse soorten passende woonvormen.
- De gemeente neemt pro-actief het voortouw om woonkwaliteit en leefbaarheid samen met de bewoners op een hoog niveau te houden.
- Bij nieuwbouw ligt de focus op een flexibel levensloopbestendig woningaanbod.

- 2 onder 1 kapwoningen mogen er overal zijn.
- “De gemeente kan zelf het voortouw gaan nemen én ruimte bieden aan eigen initiatieven van bewoners”.
- Flexibele levensloopbestendige woningen met een bad- en slaapkamer beneden.
- We willen dat iedereen in onze gemeente kan meedoen.
- We willen dicht bij inwoners zijn.
- En een gemeente zijn die naast inwoners staat in plaats van tegenover inwoners.
- Er is veel geïnvesteerd in de woonvisie. Het is nu zaak om de daad bij het woord te voegen en te investeren in de bouw van voldoende woningen.

Conclusie: mijn bouwinitiatief past volledig binnen de Woonvisie 2022+/Coalitieakkoord, maar dat heeft tot op heden niet geleid tot een akkoord en het verlenen van medewerking om dat initiatief ook daadwerkelijk uit te werken. Het niet meewerken aan initiatieven die zorgen voor een toename van het aantal woningen staat haaks op de woningbouwambities van de gemeente.

Belangenafweging

Allereerst even de Grondwet.

Artikel 22 lid 2 van onze Grondwet bepaalt dat de overheid moet zorgen voor huisvesting en een inspanningsverplichting heeft om voor passende huisvesting te zorgen.

Vertaalt naar mijn situatie betekent dat, dat de gemeente zou moeten zorgen voor veilige en passende huisvesting. Gelijkvloers, dus zonder gevaarlijke trap en zonder drempels en met voor mij bruikbaar sanitair. Maatwerk dus, dat ik zoals hierboven aangegeven in eigen beheer en op eigen grond kan en wil realiseren.

De Grondwet geeft in feite aan dat mijn belang, te weten een passende veilige woning, zwaarder zou moeten wegen in de belangenafweging van de gemeenteraad dan het belang van in dit geval een totaal bouwverbod (met ‘Waarde-Open ruimte’) in het gehele gebied tussen de Hunebedstraat en de Marslandenweg. In de Grondwet staat immers niets over het recht op ‘open ruimte’.

Mijn bouwinitiatief aan de Marslandenweg levert zoals al eerder is aangegeven geen aantasting op van het open middengebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat, noch van het zicht op dat open middengebied. Dat middengebied blijft immers in stand. Het gewenste bouwvlak voor de schuurwoning komt parallel aan de Marslandenweg. Daarvoor en daarna blijft in mijn plan voldoende ruimte met doorzicht op mijn weiland en het open middengebied, ook vanuit het dorp en ook voor **langs fietsende of wandelende mensen.**

En er is nog een aspect aan de weigering om mee te werken aan mijn kleinschalige bouwinitiatief dat ik echt niet begrijp. Op Overheid.nl zie ik namelijk bestemmingsplannen langskomen die betrekking hebben op enorme nieuwe schuren voor onder meer de intensieve veehouderij of landschap-ontsierende zonneparken (zonder landschappelijke inpassing) mest-bassins en windmolens. Allemaal liggend in het ‘kwetsbare’ en ‘open’ agrarische gebied en allemaal niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen (want anders had je immers geen bestemmingsplan nodig). Daar wordt zonder pardon (en zonder beroep op ‘precedentwerking’) aan meegewerkt, maar bij een kleinschalig woningbouwplan vind je als burger, ondanks de gigantische woningnood en het gebrek aan geschikte veilige woningen, een dichte deur. Er wordt gemeten met meerdere maten en dat is volgens mij in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Conclusie: mijn bouwinitiatief aan de Marslandenweg tast het open karakter van het middengebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat niet aan. Omdat de ‘open ruimte’ behouden blijft zou in de belangenafweging mijn belang (een passende veilige woning voor mij en mijn dochter) en de zo gewenste toename van het aantal woningen in Borger zwaarder moeten wegen dan het belang van de

paar tegenstanders die tegen elke vorm van bebouwing in het gebied zijn.

De publicatie ontwerpbestemmingsplan op Overheid.nl is in strijd met vaste jurisprudentie Raad van State

Op Overheid.nl staat in de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen **niet** meegenomen worden in dit plan, omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft.

Dit is echter in strijd met vaste jurisprudentie van de Raad van State. Deze jurisprudentie geeft aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan juist wél rekening dient te houden met concrete bouwinitiatieven (o.a. ECLI:NL:RVS:2019:81; ECLI:NL:RVS:2021:747). De Afdeling Bestuursrechtspraak is van mening dat het indienen van een verzoek in een zienswijze een passende en gebruikelijke manier is om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond.

Volgens de Afdeling is het bij de beoordeling van de zienswijzen van belang dat de gemeenteraad beziet of er een concreet initiatief in de zienswijze is voorgesteld, welke gegevens er nog nodig zijn om dat verzoek te beoordelen, de initiatiefnemer gelegenheid biedt om die gegevens aan te vullen en zo nodig omwonenden/belanghebbenden betreft bij het plan vóór de vaststelling.

Mijn bouwinitiatief is voldoende concreet en is opgenomen in deze zienswijze met bijlagen (schetsontwerp + uitwerking overige omgevingsfactoren). Daarmee voldoet het plan ook aan de eis dat het tijdig is kenbaar gemaakt. Over de omvang van een initiatief zegt de jurisprudentie overigens niets. Soms gaat het om een simpele functiewijziging en andere keer over het opnemen van enkele bouwvlakken voor woningen. Een toelichtend artikel van PotJonker-advocaten over deze jurisprudentie is in de bijlage bij deze zienswijze opgenomen.

Woonwensen Borger enquête en omwonenden enquête

Woonwensenenquête

Hoe ziet ons woondorp er over 8 jaar uit? Die vraag lag voor in de Woonwensen Borger- enquête van enige tijd geleden.

In ieder geval geen immense villa's op mijn weiland, zoals die wel zonder mijn medeweten waren ingetekend in de gepresenteerde plannen; geen echte hoogbouw in het dorp en behoud van het dorpskarakter.

En voorlopig (dus niet definitief!) geen woningbouw in het Padenbos en aan de Marslandenweg/Hunebedstraat zo staat in de uitkomst van de enquête. Allereerst: ik ben ook tegen aantasting van het open gebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat. Bij mijn kleinschalige bouwinitiatief blijft dit gebied ook open en blijft het zicht op het weiland tot aan de bebouwing aan de overzijde van het weiland (aan de Hunebedstraat) intact.

Enquête omwonenden

Om de direct belanghebbenden te polsen over mijn plannen heb ik een omwonenden-enquête uitgevoerd.

Aan de omwonenden van de gewenste bouwlocatie is de vraag voorgelegd of men in kan stemmen met dit kleinschalige initiatief. De reacties vanuit de Hunebedstraat 18 t/m 24a waren ronduit positief. Deze bewoners gunnen mij mijn droom te verwezenlijken. Deze hebben allemaal getekend. Deze bewoners van de Hunebedstraat hebben vanaf hun achterzijde zicht op de overzijde van het weiland en daarmee ook (in de verte) op de gewenste bouwlocatie aan de Marslandenweg. De bewoners van De Hilde waren minder unaniem. Men is vooral bang dat als men instemt met dit kleinschalige initiatief, dat dan het hele gebied volgebouwd gaat worden. Zoals gezegd hebben de

eerste gepresenteerde schetsen van de gemeente van enige tijd terug met daarop enorme villa's ingetekend op mijn terrein niet bijgedragen aan het vertrouwen van de mensen dat het zo'n vaart niet zal lopen. De achtertuinen van deze huizen grenzen aan de Marslandenweg. De huizen liggen met hun voorzijde aan De Hilde. De meeste huizen hebben door dichte bosschages in de achtertuinen geen enkel zicht op de gewenste bouwlocatie. Enkele huizen hebben alleen vanaf de slaapkamers enig zicht op de bouwlocatie. De afstand tussen de achterzijde van het dichtstbijzijnde huis (op nr. 50) tot aan de gewenste nieuwbouw is circa 25 tot 30 meter.

De enquête treft u in de bijlage bij deze zienswijze aan.

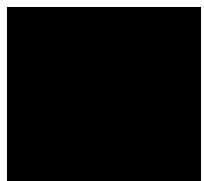
NR In verband met de privacy verzoek ik u de persoonlijke gegevens in de enquête bij publicatie te anonimiseren.

Conclusie: een meerderheid van de omwonenden (direct belanghebbenden) heeft geen bezwaar tegen het bouwinitiatief.

Tot slot

Geachte gemeenteraad, ik hoop oprecht dat deze zienswijze leidt tot het besluit om bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' mijn bouwinitiatief alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Zoals hierboven reeds is aangegeven verzoek ik u deze zienswijze en de overige omgevingsaspecten uit de bijlage daarbij te betrekken. Conform genoemde jurisprudentie word ik graag – mocht dat nodig zijn - in de gelegenheid gesteld om zaken aan te vullen, voorafgaande aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. ik hoor dat graag bijtijds. Mochten er van uw kant nog vragen zijn dan hoor ik die graag.

Vriendelijke groet



Bijlage 1: Omgevingsaspecten

Bij de beoordeling van een bouwinitiatief moeten omgevingsaspecten worden meegewogen. Een aantal aspecten is in deze zienswijze al aan de orde geweest.

Overige omgevingsaspecten:

Ladder van voor duurzame verstedelijking

Bij onderhavig initiatief van twee woningen onder een kap is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is pas sprake bij het toevoegen van 12 woningen (bron: infomil). Een 'Laddertoets' is derhalve niet noodzakelijk.

Verkeerslawaaï

Wonen is een gevoelige functie en moet beschermd worden tegen geluid. De locatie ligt aan een smalle weg met zeer weinig verkeer. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe (eerder af). Geluid is geen belemmerende factor.

Parkeren

Naast de huidige stal is voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen naar en vanaf de locatie zal afnemen omdat initiatiefnemer en dochter op de locatie wonen en er niet meer heen en weer gereden hoeft te worden. Het bouwinitiatief draagt in niet betekenende mate (NIBM-grens) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreffen slechts 2 woningen. De luchtkwaliteit is geen belemmerende factor.

Ecologie

De locatie ligt niet in een natuurgebied (Natura 2000) en ligt buiten de NNN-contour (Natuurnetwerk Nederland). De locatie wordt sinds jaar en dag gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bouwinitiatief.

Externe veiligheid

In het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' is dit aspect uitgewerkt in hoofdstuk 4.6. In de omgeving van de bouwlocatie liggen geen buisleidingen, transportroutes en/of inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bouwinitiatief.

Bedrijvigheid

In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een beperking/belemmering opleveren voor de woonfunctie.

Watercompensatie

Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling waarbij max. 150 m² wordt bebouwd/verhard. Er is op grond van het Keur van het Waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie nodig, omdat de toename van het verharde oppervlak onder de compensatiedrempel blijft.

Geur

Op de locatie worden sinds jaar en dag hobbymatig pony's gehouden. Op de locatie is een mestplaats aanwezig; de mest wordt maandelijks afgevoerd. Deze situatie verandert niet met de komst van de twee woningen.

NB In 2022 heeft de RUD een controle op mijn terrein uitgevoerd. Schriftelijk heb ik van de gemeente een reactie gehad dat alles keurig in orde is.

Archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' is dit aspect uitgewerkt in hoofdstuk 4.3. Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart geldt langs de Marslandenweg de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. In artikel 31.3.4 (uitzondering onderzoeksplicht) is geregeld dat er geen onderzoeksverplichting geldt als het bouwwerk een oppervlakte heeft van niet meer dan 1.000 m². Het bouwinitiatief heeft een oppervlakte van max. 150 m². De onderzoeksplicht is dus niet van toepassing.

Conclusie: Er zijn geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor dit bouwinitiatief. Geconcludeerd kan worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Bijlage 2: Enquête omwonenden


Beurt-enquête bouwinitiatief dubbele schuurwoning Marslanderweg (naast nr. 4)

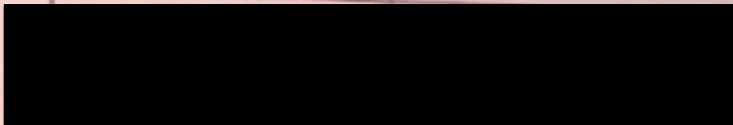
Beste mensen,

Met een aantal van jullie heb ik al gesproken over mijn grootste wens, om op mijn terrein (bij de paardjes), naast Marslanderweg 4, een dubbele schuurwoning te gaan bouwen (kleinschalig, duurzaam, 1 bouwlaag met kap, zie bijgevoegd ontwerp). Een deel van de schuurwoning wordt een starterswoning/mantelorgwoning en in het andere deel komt een aangepaste, levensloopbestendige woning voor mijzelf. De rest van mijn weiland is nodig voor de pony's en blijft dus onbebouwd.

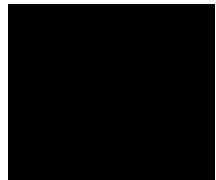
Bij de beoordeling van dit bouwinitiatief hoort de gemeente graag of jullie in kunnen stemmen met dit kleinschalige bouwplan.

Voor deze enquête zijn de eigenaren van de woningen De Hilde 38-54 (even nummers) gevraagd, welke aan de achterzijde met hun tuinen grenzen aan dit deel van de Marslanderweg. Verder is dit initiatief voorgelegd aan de eigenaren van de woningen aan de Marslanderweg en de Hunchelsteeg. Het is belangrijk dat zij inzicht hebben op mijn weiland.





... te vertellen. Ik heb nu al gesproken met u en mag hierover overleggen. Ze heeft er geen probleem mee wanneer ik zou mogen bouwen.



Bijlage 3: artikel "Een concreet initiatief in een zienswijze tegen bestemmingsplan" van PotJonker-advocaten



advoc

Een concreet initiatief in een zienswijze tegen bestemmingsplan

De gemeente Zandvoort wilde het bestemmingsplan "Centrum-Zandvoort" actualiseren, waarbij grotendeels de bestaande bestemmingen zouden worden overgenomen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan stelde de eigenaar van voormalige bedrijfsbebouwing op een binnenterrein beroep in. Deze appellator had in zijn zienswijze laten weten dat hij de voormalige bedrijfsbebouwing wilde gebruiken als zelfstandige woning en dat aan het perceel een bouwvlak zou moeten worden toegekend om zelfstandig gebruik mogelijk te maken. In de uitspraak van 16 januari 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ([ECLI:NL:RVS:2019:81](#)) komt aan de orde hoe de gemeenteraad moet omgaan met zulke plannen die worden aangekondigd in een zienswijze.

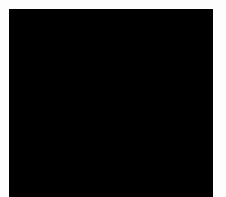
De gemeenteraad besloot geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een bouwvlak op te nemen op het perceel. De raad wees erop dat het verzoek pas in de zienswijze kenbaar was gemaakt. Als de raad positief had beslist op het verzoek door vaststelling van het bouwvlak, zouden omwonenden daarvoor geen zienswijzen meer hebben kunnen indienen. Tenslotte beschikte de raad over onvoldoende gegevens om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een woning op die locatie te kunnen vaststellen.

De Afdeling begint met een herhaling van wat al in eerdere jurisprudentie is bepaald, namelijk dat: "de raad bij de vaststelling van een bestemming rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond." Als dit het geval is, moet de raad een zorgvuldige afweging maken en bezien of aan het initiatief medewerking kan worden verleend.

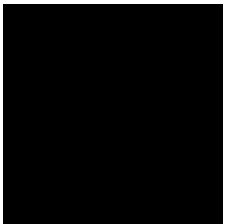
De Afdeling overweegt dat het indienen van een verzoek in een zienswijze een passende en gebruikelijke manier is om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. Hieruit is af te leiden dat het niet nodig is dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. De Afdeling oordeelt dat in dit geval sprake was van een voldoende concreet plan dat tijdig kenbaar was gemaakt. Daarbij zal vermoedelijk hebben meegespeeld dat het hier ging om het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing en daarmee een plan van beperkte impact. Uit de uitspraak blijkt niet dat er stukken (zoals tekeningen) waren overgelegd waaruit de bouwplannen precies bleken. In dat opzicht lijkt de Afdeling wat toeschietelijker aan de initiatiefnemer dan in eerdere jurisprudentie. De Afdeling overwoog namelijk eerder dat degene die geen stukken had overgelegd waaruit bleek dat er sprake was van een concreet bouwplan, een onvoldoende concreet initiatief had ([ABRvS 23 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2753](#)).

Nu het initiatief volgens de Afdeling wel voldoende concreet was, had het op de weg van de gemeenteraad gelegen om aan te geven over welke gegevens het gemeentebestuur niet beschikte en welke stukken nog nodig waren om het plan te beoordelen.

Het argument van de gemeenteraad dat omwonenden geen zienswijzen meer hadden kunnen indienen als de gemeenteraad het bouwvlak naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar had toegekend, gaat niet op. De gemeenteraad had de omwonenden bij het plan kunnen betrekken vóór de vaststelling, aldus de Afdeling. Bij de beoordeling van zienswijzen is het dus van belang dat de gemeenteraad beziet of er een concreet initiatief in een zienswijze is voorgesteld, welke gegevens er nodig zijn om dat verzoek te beoordelen, de initiatiefnemer gelegenheid biedt om die gegevens aan te vullen en zo nodig omwonenden in de gelegenheid stelt om te reageren op het plan uit de zienswijze van de initiatiefnemer.



Bijlage 4: schetsplan met plattegrond



Plaatsen van 2 woningen onder 1 dak aan de Marslandenweg in Borger

Perceelnummer BGR01L 495



Opdrachtgever:



BGR01L 495

Situatie tekening

HUNEBEDSTRAAT

Kadastrale gegevens:

Perceelnummer BGR01L 495

Gem. Borger - Odoorn

Schaal: 1:1000

MARSLANDENWEG

De Hilde



Van: [REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 14:38

Aan: Gemeente Borger-Odoorn <gemeente@borger-odoorn.nl>

Onderwerp: Bestemming nuiveen2

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Nav.gesprek gister met [REDACTED] [REDACTED] en n derde werd mij verzocht om met betrekking tot bestemmingsplan herziening op te merken, dat nuiveen 2 bestemming meervoudig wonen en logies/groepsaccomodatie te laten behouden.Daar er genoemd werd dat men bezig was/is om logies evt. te laten vervallen.In bestaande woongedeelte is al tot dubbele bewoning verbouwd.

Het schuur gedeelte zou appartementen/groepsaccomodatie mogen worden..gaarne duidelijkheid aangaande de herziening vanuit de gemeente ...gr.[REDACTED]

Gewijzigde situatie

2 woningen onder 1 dak



2 woningen onder 1 dak

Bestaande schuur

16 x 9 m.

6,48m

4,00m

26,48m

11,97m.

0

0,01 Km.



Van: [REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 14:38

Aan: Gemeente Borger-Odoorn <gemeente@borger-odoorn.nl>

Onderwerp: Bestemming nuiveen2

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Nav.gesprek gister met mateman, [REDACTED] en n derde werd mij verzocht om met betrekking tot bestemmingsplan herziening op te merken, dat nuiveen 2 bestemming meervoudig wonen en logies/groepsaccomodatie te laten behouden.Daar er genoemd werd dat men bezig was/is om logies evt. te laten vervallen.In bestaande woongedeelte is al tot dubbele bewoning verbouwd.

Het schuur gedeelte zou appartementen/groepsaccomodatie mogen worden..gaarne duidelijkheid aangaande de herziening vanuit de gemeente ...gr.[REDACTED]

Aan:
Gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 3
7875 ZG EXLOO



Assen, 15 december 2023
Ons kenmerk 202200644-01104086
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp: Bestemmingsplan Borger Dorp Gemeente Borger-Odoorn

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 8 november 2023 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 november 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Borger Dorp Gemeente Borger-Odoorn.

In de Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 18 mei 2022 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan. In onze reactie is aangegeven dat er geen provinciaal belang 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,



Themamanager
Water, Bodem & Milieu

Van: [redacted]@astron.nl>
Verzonden: woensdag 8 november 2023 20:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Beste [redacted]; [redacted]

Hartelijk dank. Zoals in het vooroverleg aangegeven hebben wij geen opmerkingen. Onze beschermingszone zit erin verwerkt.
Met vriendelijke groeten,

[redacted]
[redacted]
ASTRON (Netherlands Institute for Radio Astronomy)
Making discoveries in radio astronomy happen

[redacted]
T. +31 ([redacted])
[redacted]@astron.nl

Oude Hoogeveensedijk 4
7991 PD Dwingeloo
The Netherlands

<https://www.astron.nl> | [Twitter](#) | [YouTube](#) | [LinkedIn](#)

From: [redacted]; [redacted]; [redacted]@borger-odoorn.nl>
Sent: Wednesday, November 8, 2023 11:17
To: Gasunie <RO@gasunie.nl>; GGD Drenthe <milieugezondheid@ggddrenthe.nl>; Provincie (post@drenthe.nl) <post@drenthe.nl>; BSS Secretariat <bss-secretariat@astron.nl>; Vrd (brandweeradvies@vrd.nl) <brandweeradvies@vrd.nl>; Waterschap Hunze en Aa's <waterschap@hunzeenaas.nl>
Cc: [redacted] <waaij@astron.nl>
Subject: Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u, in het kader van art. 3.8.1. onder b Wro, de kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' met identificatie NL.IMRO.1681.01BP0023-OW01. Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1681.01BP0023-OW01>. De publicatie in het Gemeenteblad van 8 november 2023 is hier te vinden: <https://zoek.officiëlebekeendmakingen.nl/gmb-2023-473075.html>.

Hartelijke groet,

■■■■■ ■■■■■
Medewerker ruimtelijke ordening

Afdeling Ontwikkeling en KCC
T (0591) ■■■■■ ■■■■■

T 14 0591 | I www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

Van: GGD-milieuengezondheid <milieuengezondheid@ggddrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 7 december 2023 11:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor het bericht. Hier een korte reactie vanuit de GGD op het bestemmingsplan Borger dorp. We kiezen hierbij niet voor een zienswijze. Met name omdat we in het stadium van het voorontwerp ook door jullie zijn benaderd om te adviseren over het bestemmingsplan. We hebben toen geadviseerd de link te zoeken met de gezonde leefomgeving. Een bestemmingplan 'oude stijl' geeft beperkt mogelijkheden dat te doen, anders dan een Omgevingsplan onder de Omgevingswet waar wel meer mogelijkheden zijn. We zien in de toelichting dat goed is gekeken naar mogelijkheden om te verbinden met de gezonde leefomgeving. We waarderen dit zeer.

We willen echter nog graag een advies geven op het huidige bestemmingsplan, waarbij we direct hand in eigen boezem steken omdat we dit in het stadium van het voorontwerp niet geconstateerd en geadviseerd hebben. In het bestemmingsplan gaat het ook over wonen in voormalige boerderij. We adviseren hierbij om dergelijke voormalige boerderijen/bedrijfswoningen de bestemming burgerwoning te geven. Een burgerwoning wordt namelijk, in tegenstelling tot een voormalige boerderij/bedrijfswoning wel beschermd in het kader van geur- en geluidwetgeving.

Wanneer onze reactie vragen oproept gaan we graag verder in gesprek.

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]
Milieugezondheidkundige

GGD Drenthe

M. + [REDACTED]
[REDACTED]@ggddrenthe.nl
I. www.ggddrenthe.nl

Bezoekadres Mien Ruysweg 1, 9408 KA Assen
Postadres Postbus 144, 9400 AC Assen

Van: [REDACTED]@borger-odoorn.nl>
Verzonden: woensdag 8 november 2023 11:17
Aan: Gasunie <RO@gasunie.nl>; GGD-milieuengezondheid <milieuengezondheid@ggddrenthe.nl>; Provincie (post@drenthe.nl) <post@drenthe.nl>; Secreatriaat Astron <bss-secretariat@astron.nl>; VRD-Brandweeradvies <brandweeradvies@vrd.nl>; waterschap hunzeenaas <waterschap@hunzeenaas.nl>
CC: waaij@astron.nl
Onderwerp: Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u, in het kader van art. 3.8.1. onder b Wro, de kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' met identificatie NL.IMRO.1681.01BP0023-OW01. Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1681.01BP0023-OW01> . De publicatie in het Gemeenteblad van 8 november 2023 is hier te vinden: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-473075.html>.

Hartelijke groet,

■■■■■ ■■■■■

Medewerker ruimtelijke ordening

Afdeling Ontwikkeling en KCC
T (0591) ■■■■■ ■■■■■

T 14 0591 | I www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Het delen en gebruiken van deze e-mail door anderen is niet toegestaan. Is deze e-mail niet voor u bedoeld, dan wordt u vriendelijk gevraagd deze e-mail en alle bijlagen te verwijderen en de afzender dat via een e-mail te laten weten. Aan dit bericht kunnen geen rechten ontleend worden. Voor meer informatie leest u hier de [privacyverklaring van GGD Drenthe](#).

Gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Veiligheidsregio Drenthe
Mien Ruysweg 1
Postbus 402
9400 AK Assen
www.vrd.nl

ons kenmerk
2023/2354/ADVS

uw kenmerk

datum
11 december 2023

inlichtingen bij

telefoonnummer

email

[REDACTED]

06-[REDACTED]

[REDACTED]@vrd.nl

onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Borger, Borger dorp

Geachte [REDACTED],

Op 8 november stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

Wij adviseren de volgende maatregelen

- Opnemen kaartlaag of verwijzing naar het Register Externe Veiligheid vanuit de [Kaarten | Atlas Leefomgeving](#) m.b.t. de aanwezige buisleidingen van de Gasunie ten zuid-oosten van het plangebied. Zie tevens bijlage met als bron de [EV-signaleringskaart NL](#)

Gezien het conserverende karakter van het gebied, achterhalen of in voorgaande jaren een advies door de HVD (voorloper van de VRD) is gegeven op de verantwoording van het groepsrisico. Deze alsnog in een bijlage toevoegen aan het plan.

- Alsnog opnemen van een paragraaf Inrichting en ontwikkeling
 - o Aandachtspunt hierin is wel de geconstateerde issues m.b.t. enkele doodlopende wegen in het noordelijke gebied en nabij de Dingspil en Sassenbergen

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

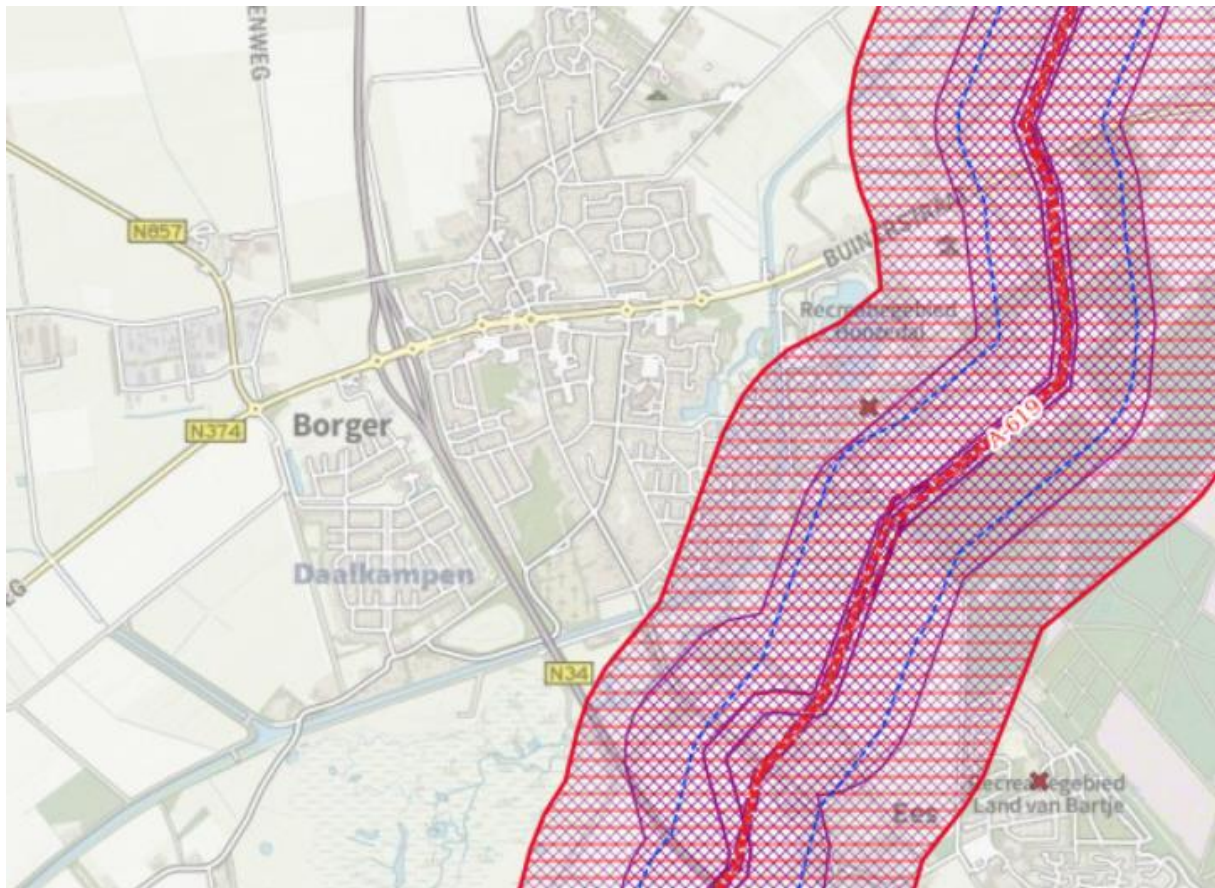
Met vriendelijke groet,

Namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Bijlage:

- Uitsnede [EV-signaleringskaart NL](#)
- Inrichting en ontwikkeling



[EV-signaleringskaart NL](#), 11-12-2023

Bijlage 1 – Onderdelen die van toepassing zijn

Inrichting en ontwikkeling

1. Bluswatervoorzieningen

In beginsel is er voor het dorp Borger in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen.

2. Waarschuwings- en alarmeringssysteem

Het plangebied valt grotendeels binnen de dekking van het Waarschuwingsalarmeringssysteem. Daarnaast wordt er tegenwoordig door de Rijksoverheid ook gebruik gemaakt van NL-alert waarmee gericht een gebied gealarmeerd kan worden.

3. Bereikbaarheid

In beginsel heeft het dorp Borger een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Echter zijn er op een aantal locaties/gebieden al langere tijd doodlopende straten waar hulpdiensten de nodige uitdagingen in kunnen krijgen. Dit betreffen voornamelijk de straten rondom:

- o Dingspil
- o Sassenbergen
- o Torenes
- o Oosterveld
- o Noordes

Verzoek is om in de toekomst te bekijken door de gemeente Borger-Odoorn of hier alternatieve 'noodroutes' voor specifiek de hulpdiensten gerealiseerd kunnen worden.

4. Opkomsttijd

Wij adviseren om in de planbeschrijving de onderstaande brandveiligheidsmaatregelen op te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving en voorkomen van brandoverslag naar naburige percelen
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. goede BHV organisatie, vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes

Verantwoording Groepsrisico

Opnemen in de bijlage van een (mogelijk) eerder door de HVD (voorloper VRD) gegeven advies op de verantwoording van het groepsrisico en het genomen besluit hierover van de gemeente Borger-Odoorn. Wellicht dat deze bij het recente bestemmingsplan nog te vinden is!

Van: [redacted] [redacted]@borger-odoorn.nl>
Verzonden: maandag 27 november 2023 08:21
Aan: [redacted] [redacted] [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp Z29314

Van: [redacted] [redacted]@hunzeenaas.nl>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 13:34
Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]@borger-odoorn.nl>
Onderwerp: Reactie Terinzagelegging ontwerp bp Borger dorp Z29314

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag, naar aanleiding van de ter inzagelegging van het hiervoor genoemde ontwerp van het bestemmingsplan laat ik u weten dat waterschap Hunze en Aa's geen opmerkingen heeft op dit ontwerpplan. De in het vooroverleg door ons gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

Wellicht ten overvloede, dit is geen zienswijze.

Met vriendelijke groet
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]

[redacted]
Planologisch beleidsmedewerker Aquapark 5 Veendam www.hunzeenaas.nl
Telefoon: (0598) [redacted] Postbus 195 instagram.com/hunze.en.aas
Algemeen: (0598) 69 3800 9640 AD Veendam twitter.com/hunzeenaas
facebook.com/waterschap



Bijlage

Zienswijze ontvangen per email 3 december 2023

Van: [REDACTED] >

Verzonden: zondag 3 december 2023 17:17

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: bezwaar karakteristieke woning

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Geachte heer/mevrouw [REDACTED],

Uw brief van 6 november hebben wij ontvangen.

Uit uw brief blijkt dat door het bestemmingsplan Borger, Borger dorp, onze woning de aanduiding Karakteristiek pand heeft gekregen. Dit is voor ons als eigenaar van de woning aan de [REDACTED] in Borger erg nadelig.

Alvorens wij akkoord kunnen gaan met deze benoeming (ik neem aan dat wij als eigenaar zelf mogen beslissen of wij hiermee akkoord gaan of niet) wil ik weten wat alle voor- en nadelen voor ons als woning eigenaar zijn als ons pand een karakteristieke duiding krijgt. Kunt u mij deze benoemen?

Wij zijn op het moment de woning bezig met verduurzaming van de woning (nieuwe beglazing, schuimbeton vloer met vloerverwarming, alle muren aan de binnen zijde van de woning zijn inmiddels geïsoleerd). Na deze verbouwing staat de bovenverdieping op onze agenda om te verbouwen. Wij willen dakkapellen plaatsen aan de oostzijde van de woning (het dak aan zijde van [REDACTED]). Meerdere (zelfde) woningen aan de Molenstraat hebben ook dakkapellen geplaatst. Ik neem dus aan dat, indien onze woning als karakteristiek gedoopt wordt, dit geen beletsel voor ons zal zijn om dakkapellen te plaatsen? Of moeten wij daarvoor nu van te voren een omgevingsvergunning aanvragen wat veel tijd en waarschijnlijk ook veel geld gaat kosten?

Hoe zit het met de WOZ waarde van de woning? Gaat deze door de nieuwe benaming omhoog en moeten wij daardoor (nog) meer onroerendgoedbelasting gaan betalen?

Hoe zit het met het bouwen van een overkapping aan onze schuur? Is daarvoor ook een omgevingsvergunning nodig wat ons veel tijd en geld gaat kosten?

Wat zijn de voordelen die wij als woning eigenaar krijgen als de woning als karakteristiek bestempeld wordt? Krijgen wij ieder jaar bijvoorbeeld een bijdrage voor het onderhouden van onze woning? Gaat de verkoopwaarde van de woning omhoog of juist omlaag (krijgen wij in het laatste geval hiervoor een compensatie van de gemeente van het verschil in verkoopwaarde met en zonder benoeming karakteristieke woning)?

Wie heeft besloten om onze woning als karakteristiek voor Borger te benoemen en wat is daarvan de reden? Kan dit zomaar? Moet dit niet in overleg met de eigenaren van de woning?

Vooralsnog willen wij bezwaar aantekenen voor de benoeming van karakteristieke woning van onze woning en gaan wij niet akkoord met deze benoeming.

Wij zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]