

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN 'NIEUW-BUINEN, PARKLAAN 10-12'

1. Achtergrond

Aan de Parklaan in Nieuw-Buinen staat een gebouw met een detailhandelsbestemming. In het noordelijk deel van het pand bevindt zich een bloemenwinkel (Parklaan 14). In het zuidelijk deel was in het verleden een supermarkt gevestigd (Parklaan 10-12). Sinds het vertrek van de supermarkt staat het pand leeg. Het is de afgelopen jaren niet gelukt om een nieuwe invulling voor het leegstaande deel te vinden.

Het plan is daarom om het gebouw van de bloemenwinkel te behouden als zelfstandig paviljoen en de rest van de bebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit vier, en deels drie, bouwlagen met in totaal 18 levensloopbestendige appartementen.

Deze herontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan voor Nieuw-Buinen. Om deze reden is er een nieuw bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Buinen, Parklaan 10-12' is op 28 juni 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 30 juni 2022 tot en met woensdag 10 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

3. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze 1 (ingekomen 9 augustus 2022);
2. Zienswijze 2 (ingekomen 9 augustus 2022);
3. Zienswijze 3 (ingekomen 10 augustus 2022).

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

4. Commentaar op de zienswijzen

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijze 1

a. Woonomgeving

Indieners wonen schuin tegenover de planlocatie en hebben vanuit hun woning direct zicht op dit gebied. Zij bevinden zich op die manier binnen de invloedssfeer van het gebouw wat betreft af- en aanrijdend verkeer, woongeluiden, aantasting van zichtlijnen, inkijk in hun woning (inclusief voorliggende slaapkamers) waar dat heden nog niet het geval is.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de directe leefomgeving tot grote ongerustheid geleid wat betreft de voorziene omvang en hoogte van een woongebouw. Indiener staat niet alleen in zijn zorgen om de toekomstige impact van deze ontwikkeling op de woonomgeving.

Reactie gemeente

In de huidige situatie heeft het plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan “Nieuw-Buinen - Buinerveen” een detailhandelsbestemming en is er een voormalig supermarktpand aanwezig. Het gebouw heeft één bouwlaag en een bouwvlak van circa 800 m². Voor het bouwen van gebouwen geldt als regel dat: “de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn. In afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte van gebouwen met een bovenwoning ten hoogste 12 m”. De afstand van de woning van indiener tot het supermarktpand bedraagt circa 50 m. In de voorgenomen toekomstige situatie wordt het bestaande pand vervangen door een gebouw met 18 appartementen. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 700 m². De maximale bouwhoogte is 12 meter, met aan de zijde van de Tulpenstraat (zijde woning indiener) een maximale bouwhoogte van 9 meter. De afstand van de woning van indiener tot het supermarktpand bedraagt circa 45 m.

Voor stedelijk gebied is er daarmee sprake van een ruime afstand. Daarnaast wordt een detailhandelsfunctie vervangen door een woonfunctie met aanzienlijk minder belasting voor de omgeving (o.a. afname verkeersbewegingen, geluid, bevoorrading). Verder is er op grond van een maximale invulling van de regels van het geldende bestemmingsplan “Nieuw-Buinen - Buinerveen” op dit moment bij recht een bouwvolume toegestaan dat aanzienlijk groter is dan dat met het nieuwe woongebouw mogelijk wordt gemaakt. Naar mening van de gemeente is er dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van indiener.

Voor het plan is een participatietraject doorlopen met de omgeving. Naar aanleiding daarvan is het plan op verschillende onderdelen aangepast. Deze aanpassingen zijn weergegeven in het participatieverslag, dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Stedenbouwkundige opzet

Indieners zijn op zich niet tegen woningbouw zijn op locatie. Het verdwijnen van het in staat van verloedering verkerende gebouw van de voormalige supermarkt zal niet als een groot gemis worden ervaren. De uitzondering is de bloemenwinkel die behouden zal blijven en ook buiten de huidige plangrenzen valt.

Daarentegen vormt de omvang van de huidige ruimtelijke ontwikkeling aanleiding om de inhoud ervan af te wijzen. Immers, de huidige inrichting langs en nabij de Parklaan wordt primair bepaald door laagbouw in de zin van gezinswoningen, voor in de vorm van twee-aan-een geschakeld, die vrijwel zonder uitzondering zijn voorzien van een zadeldak.

Het is daarmee typerend voor het dorpse karakter van Nieuw-Buinen. De uitzondering daarop in de zin van woongebouw 't Ailand dat is gelegen aan de Rozenlaan, is echter op een minder dominante en beeldbepalende locatie gevestigd dan de bouwmogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan zal gaan bieden. Kennelijk voorziet de planvorming eveneens in een bouwplan in blokvorm. Daarbij is uitgegaan van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Daarmee wordt het stedenbouwkundig aanzicht van de omgeving doorbroken op een wijze die niet als een positieve bijdrage kan worden gezien, zelfs indien de aankleding van het voorziene woongebouw van zogeheten donkere aardse tinten en groene gevels zou worden voorzien.

Reactie gemeente

Voor het plan zijn een ruimtelijke verkenning en een beeldkwaliteitsplan opgesteld die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen. De wijk waarin het plangebied ligt heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet en een hiërarchische structuur. De historische diepen en nieuwe ontsluitingsroutes zorgen op een hoger schaalniveau voor de verbindingen met de omgeving en Stadskanaal en zijn stedenbouwkundig de belangrijkste (1e orde). Hier sluiten de wijkontsluitingswegen Rozenlaan en Parklaan (2de orde) op aan. Deze twee wegen vormen een assenkruis. Karakteristiek voor stedenbouwkundig ontwerp uit de jaren 60/70 is op de kruising een centraal gelegen wijkvoorziening in de vorm van een winkelcentrum gerealiseerd. Het plangebied is dan ook een karakteristiek middelpunt van de wijk, maar heeft op dit moment niet die uitstraling door het detonerende supermarktgebouw.

Het gebied neemt hiermee een zelfstandige positie in ten opzichte van de omgeving. Door de bijzondere ligging van de kavel in de wijk, is een hoogwaardige ontwikkeling van belang. Dit legitimeert een gebouw met eigen architectuur dat zich onderscheidt van de omliggende bebouwing. Middels een geleed volume met gevelsprongen en een gevarieerd silhouet wordt het geheel ingepast in de stedelijke context. De nieuwe ontwikkeling krijgt vier 'voorkanten' in de vorm van een alzijdig gebouw. Richting de Rozenlaan wordt hoger gebouwd (maximaal vier bouwlagen) dan aan de Tulpenstraat (maximaal drie bouwlagen). Dit om een duidelijk onderscheid te maken tussen het karakter van een woonstraat (Tulpenstraat) en straten met een meer ontsluitend karakter (Parklaan en Rozenlaan). Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het groene karakter van de Parklaan wordt versterkt door de groenstructuur in het plangebied door te trekken.

Naast de in de zienswijze aangehaalde bebouwing van 't Aailand bevinden zich verspreid over dit deel van Nieuw-Buinen nog verschillende gebouwen met drie tot vier woonlagen. Van het doorbreken van het stedenbouwkundig aanzicht is gezien het voorgaande dan ook geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Behoeftewoningbouw en doelgroep

In de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt onder paragraaf 3.1.4 uitgegaan van een gebouw dat is bestemd voor de huisvesting van senioren, met het oog op de vergrijzing. Nu in diezelfde paragraaf eveneens wordt vermeld dat de bedoelde appartementen te koop worden aangeboden aan een ieder, moet worden vastgesteld dat de doelgroep niet concreet of ruim genoeg is omschreven om daar een nieuwe planologische ontwikkeling op te baseren. Met inachtneming van de grafiek 'Woningmarktonderzoek Gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (oktober 2020)' blijkt voorts dat het aantal huishoudens de komende jaren eerder stabiliseert en op langere termijn zal afnemen. Het valt niet aan te nemen dat voor Nieuw-Buinen een uitzondering aan de orde is.

Eveneens blijkt de planvorming op twee gedachten te hinken omdat enerzijds in deze paragraaf het accent wordt gelegd op de plaatselijke demografische ontwikkelingen naar leeftijd en aantal huishoudens, maar anderzijds een nadruk wordt gelegd op de mogelijkheid dat mensen uit heel Nederland zich aldaar kunnen vestigen. Uit de inhoud van de toelichting blijkt niet dat in een dergelijke specifieke behoefte daadwerkelijk kan worden voorzien.

Daarmee is geen sprake van een adequate beschrijving van een behoefte aan nieuwe woningbouw, zoals bepaald in artikel 3.37 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



Daaraan moet worden toegevoegd dat uit de toelichting evenmin blijkt of het gaat om koop- dan wel huurwoningen en in welke segment, uitgaande van de prijsklasse. Genoemde paragraaf verwijst naar alle categorieën waar een tekort zou zijn, maar een nadere beschrijving van de veronderstelde doelgroep en de wens naar welke soort woning (koop/huur en prijsklasse) ontbreekt daarentegen. Voor zover het om koopappartementen zou gaan, blijkt uit paragraaf 3.5, dat is dit dusdanig weinig onderbouwd dat daar geen conclusies aan kunnen worden verbonden in de zin dat een ruimtelijke ontwikkeling op kan worden gebaseerd.

Gegeven de kennelijke voorkeurs- of doelgroep, namelijk senioren, moet worden betwist of zij vanwege hun leeftijd nog in aanmerking kunnen komen voor een hypotheek. De doelgroep zal wellicht huiseigenaren kunnen zijn die een voorkeur hebben voor kleiner wonen maar een relatie tussen hun beschikbaar vermogen en een van toepassing zijnde prijsklasse van de woningen is niet vermeld.

Evenmin vermeldt de toelichting dat binnen Nieuw-Buinen al meerdere bouwplannen in een goedkopere sector, eveneens levensloopbestendig in ontwikkeling zijn. Een afstemming of vergelijking van deze ontwikkelingen met de huidige planologische ontwikkeling ontbreekt daarentegen in de toelichting.

Overigens heeft belanghebbende moeten constateren dat binnen Nieuw-Buinen in de categorie sociale huur al enkele jaren meerdere twee / drie kamerappartementen langdurig leegstaan en dat andere levensloopbestendige (senioren)woningen voor sloop in aanmerking komen. Een voorbeeld daarvan betreft de achttien levensloopbestendige woningen, gelegen aan de Linnaeuslaan, parallel aan de Parklaan, waar dertien woningen type twee-aan-een geschakeld voor in de plaats zullen worden gerealiseerd.

Deze ontwikkeling ondergraaft het standpunt in de onderbouwing dat de planvorming bijdraagt aan het kunnen voldoen aan een behoefte voor nieuwe woningen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 levensloopbestendige appartementen mogelijk. Het betreft middeldure koopappartementen. De woningen zijn naar verwachting vooral geschikt voor de doelgroep senioren, gelet op de vergrijzing en de toenemende behoefte aan nultredenwoningen. Dit sluit echter niet uit dat ook andere leeftijdscategorieën één van de appartementen kopen. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt namelijk dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep senioren in een bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid naar leeftijd. De opmerking in de zienswijze dat de doelgroep niet concreet of ruim genoeg is omschreven om daar een nieuwe planologische ontwikkeling op te baseren, kan dan ook niet worden geplaatst.

In paragraaf 3.1.4 van de toelichting is opgenomen dat de prognoses van de provincie in Borger-Odoorn tot 2030 nog een groei laten zien van het aantal huishoudens en daarna een daling. De prognose gaat uit van een grote stijging van het aantal 75-plussers tot 2050 en een afname van de overige doelgroepen vanaf 2030. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesuggereerd, wordt dit in het bestemmingsplan dus niet ontkend.

In paragraaf 3.1.4 van de toelichting is opgenomen dat het advies in de prognose van de provincie is om in te zetten op doorstroming van deze groep, zodat grondgebonden koopwoningen vrijkomen. Deze vrijkomende woningen zijn interessant voor instroom uit andere delen van Nederland. De opmerking in de zienswijze dat het plan hiermee op twee gedachten hinkt, kunnen we niet plaatsen.

De zienswijze over beschikbaar vermogen en het al dan niet in aanmerking komen voor een hypotheek nemen we voor kennisgeving aan. Naar onze mening is dit niet ruimtelijk relevant.



Op de hoek van de Parklaan en Ranonkel worden acht grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan vier levensloopbestendig. Er zijn daarnaast plannen in ontwikkeling, ook voor levensloopbestendige woningen. Deze komen echter niet gelijktijdig met dit plan voor de Parklaan 10-12 op de markt, maar in een latere fase. Bovendien is de ontwikkeling van niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen zeer beperkt in Nieuw-Buinen.

Om te voorkomen dat er wildgroei ontstaat van wooninitiatieven, zijn er door de gemeente toetsingscriteria opgesteld en kunnen initiatieven worden geprioriteerd in de tijd. Op deze manier kunnen zorgvuldige afwegingen worden gemaakt, zodat kan worden voldaan aan de voorgestelde woningbouwopgaves. Hiermee wordt nieuwbouw zodanig gedoseerd dat er geen of weinig onderlinge concurrentie ontstaat, maar ook dat de bestaande voorraad op langere termijn daar geen nadelen van ondervindt. Naar onze mening past het huidige plan in deze werkwijze.

Het is bij ons niet bekend dat in de categorie 'sociale huur' appartementen langdurig leeg staan. Bij recente navraag bij de corporaties is dit ook niet genoemd. Daarnaast kan leegstand meerdere oorzaken hebben en is het een voorbarige conclusie om te concluderen dat die doelgroep of woningbehoefte er niet is.

De suggestie in de zienswijze dat er in Nieuw-Buinen juist een overschot aan levensloopbestendige woningen is, omdat 18 van deze woningen worden gesloopt en vervangen door twee-onder-een-kapwoningen volgen we niet. Het klopt dat aan de Linnaeuslaan 18 woningen worden gesloopt. Dit zijn woningen gerealiseerd eind jaren zestig van de vorige eeuw die niet meer voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. Naast duurzaamheid zijn de eisen die nu aan kwaliteit van wonen gesteld worden namelijk duidelijk anders dan ruim 50 jaar geleden. De noodzakelijke investeringen om deze woningen op te waarderen tot het gewenste niveau zijn zo hoog dat het gunstiger is om deze te slopen en vervangen door nieuwbouw. Naar onze mening neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen daarmee juist toe, omdat er 18 uit de markt gehaald worden.

Op grond van het voorgaande wordt paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Er is daarmee afdoende onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

d. Woonvisie 2022+

In het vroege voorjaar van 2022 heeft de raad een nieuwe woonvisie opgesteld waarin is vastgelegd dat de vraag naar appartementen zich in eerste instantie beperkt tot Borger. Reden waarom het aantal appartementen voor Nieuw-Buinen dan ook op nul is gesteld. Opvallend genoeg wordt aan deze visie voorbijgegaan in de toelichting die ten grondslag is gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Een toetsing onder hoofdstuk 3.4 ontbreekt terwijl de woonvisie een duidelijk standpunt bevat ten aanzien van de bouw van nieuwe appartementen, daarbij benadrukkende dat de raad in principe niet kan afwijken van deze Woonvisie bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De raad dreigt nu haaks te beslissen op het eigen woonbeleid dat juist zeer recent is vastgesteld op basis van de meest recente inzichten en ontwikkelingen.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van het plan voor Parklaan 10-12 is voor het grootste deel tot stand gekomen onder het 'Beleidskader wonen 2021-2023'. Dit beleidskader is opgesteld als overgang van Woonvisie 2016 (waarin nog een krimpscenario was opgenomen) naar de huidige Woonvisie 2022+. Het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van de Woonvisie 2022+ hebben elkaar gekruist. Dit neemt niet weg dat in de toelichting van het bestemmingsplan

aandacht had moeten worden besteed aan de Woonvisie 2022+. De zienswijze is op dit punt gegrond.

In het Beleidskader wonen 2021-2023 was opgenomen welke initiatieven voor het toevoegen van woningen op medewerking konden rekenen. Naast het toevoegen van woningtypologieën die ondervertegenwoordigd zijn, was een ruimtelijke component (verbetering ruimtelijk kwaliteit, bij voorzieningen in bestaand stedelijk gebied) mede bepalend voor de inzet van de gemeente. Het plan voor Parklaan 10-12 is op basis van dit Beleidskader getoetst en passend bevonden.

In de zienswijze wordt de verwachting dat de vraag naar appartementen zich in eerste instantie beperkt tot Borger gepresenteerd als een taakstellend besluit. Ook wordt gesteld dat het aantal appartementen voor Nieuw-Buinen op nul is gesteld. Dit is naar mening van de gemeente een onjuiste interpretatie van de Woonvisie 2022+. De rode draad in de Woonvisie 2022+ is namelijk dat er tot 2030 kwantitatief tussen de 100 en 500 woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd en kwalitatief dat er nieuwbouw op maat plaatsvindt om jong en oud te bedienen. Uit het behoefteonderzoek voor dit plan volgt dat er, ondanks de neutrale behoefte uit de Woonvisie 2022+, wel degelijk behoefte is aan levensloopbestendige appartementen in Nieuw-Buinen. Het dorp heeft namelijk weinig aanbod aan levensloopbestendige appartementen zoals die worden mogelijk gemaakt met dit relatief kleinschalige project. Hiermee wordt aangesloten op de Woonvisie 2022+ waar ten aanzien van het eerdergenoemde maatwerk is opgenomen is dat naar flexibele levensloopbestendige bouw nabij de voorzieningen altijd vraag zal zijn. Naar mening van de gemeente wordt met dit plan dan ook niet afgeweken van het woonbeleid, maar sluit het hier juist op aan.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

e. Structuurvisie Borger-Odoorn

Uitgaande van deze visie moet worden geconstateerd dat niet wordt voldaan aan het streefbeeld dat daarin is vastgelegd en waartoe wordt verwezen naar hoofdstuk 5.4. Het uitgangspunt is dat woningbouw binnen bestaande structuren kleinschalig van aard behoort te zijn. Gegeven de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling is van dat laatste geen sprake meer zodat het plan in strijd is met de structuurvisie.

Reactie gemeente

In de structuurvisie is opgenomen dat kwaliteit het belangrijkste uitgangspunt is als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. Er wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering van wijken en nieuwbouw binnen bestaande structuren. In de reactie op zienswijze 1 a en 1b is onderbouwd dat hiervan met dit plan sprake is. Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met de structuurvisie.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

f. Bouwhoogte

Het bouwvoorschrift ex artikel 3.2.1, sub b. van het ontwerpbestemmingsplan in samenhang met de aanduiding op de verbeelding, behorende bij dit ontwerp, staat een maximum bouwhoogte toe van twaalf meter voor de woningen (hoofdgebouw). Op grond van de algemene afwijkingsregels, met name artikel 6.1, sub a. van het ontwerpbestemmingsplan, mag deze hoogte nog eens met maximaal tien procent toenemen.



Belanghebbenden zien de toegevoegde waarde van een dergelijke afwijkingsbevoegdheid niet in omdat dit de belevingswaarde van de bestaande woonomgeving nodeloos aantast. Zelfs indien zou worden uitgegaan van een gebouw met maximaal vier bouwlagen, dan heeft een dergelijke afwijkingsbevoegdheid vanuit ruimtelijk of planologisch opzicht geen toegevoegde waarde. Het vraagt daarmee om een aanpassing van de bouwvoorschriften in de zin dat deze afwijkingsbevoegdheid wordt herzien.

Ten aanzien van dit artikel moet eveneens worden opgemerkt dat niet voor het hele bouwvlak is voorzien in een maximum bouwhoogte. Ik verwijs daartoe naar de verbeelding en met name de strook aan de Tulpenstraat en deels de Parklaan en Hyacintstraat waar niet is voorzien in een aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Wegens het ontbreken van elke vorm van maatvoering in de zin van toegestane bouwhoogte moet het voor worden gehouden dat hier beduidend hoger kan worden gebouwd dan het maximum toestaat. De impact daarvan in bijvoorbeeld de zin van schaduwwerking en het ontnemen van zon- en daglicht wordt zodoende afgeschoven op de woonomgeving.

In ieder geval dient, in het geval het ontwerpbestemmingsplan voor woningbouw zou blijven bestaan, een maximum bouwhoogte te worden aangehouden die ruim onder de twaalf meter behoort te liggen.

Reactie gemeente

Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid op te nemen tot maximaal 10% van de gegeven maten en afmetingen; dit in het kader van flexibiliteit bij ondergeschikte afwijkingen. Deze afwijkingsregels zijn bijvoorbeeld ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Nieuw-Buinen - Buinerveen". De afwijking is niet bij recht toegestaan. Er moet hiervoor een omgevingsvergunning worden verleend, waarvoor een afzonderlijke ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. We zien dan ook geen aanleiding om de afwijkingsmogelijkheid te verwijderen uit de regels.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. Een gebouw moet binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is de maximale bouwhoogte 12 meter, met aan de zijde van de Tulpenstraat een maximale bouwhoogte van 9 meter. De stroken aan de Tulpenstraat, Parklaan en Hyacintstraat waar naar wordt verwezen liggen buiten het bouwvlak. Hier zijn geen gebouwen toegestaan. De opmerking dat hier beduidend hoger kan worden gebouwd dan het maximum toestaat kunnen we dan ook niet plaatsen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

g. Afwijkingsbevoegdheid verschuiving bestemmings- en bouwgrenzen

Artikel 6.1, sub b., onder 1. van het ontwerpbestemmingsplan staat toe dat "een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste vijf meter wordt aangebracht".

Wanneer van deze verschuiving in de praktijk gebruik zal worden gemaakt tot het maximum dat dit artikel toestaat, dan worden de bouw mogelijkheden binnen het plangebied dusdanig opgerekt dat een hoger aantal appartementen dan de voorziene achttien stuks kunnen worden gerealiseerd. Dat is ook aan de orde indien de specifieke gebruiksregel ex artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan in acht wordt genomen.

De impact van een dergelijk gebouw op de leefomgeving kan alleen worden bestempeld als negatief, waarbij bijvoorbeeld parkeervoorzieningen zullen verdwijnen en op de omgeving worden afgewenteld. Dit kan niet als een goede ruimtelijke ordening worden gekwalificeerd. In dat geval is geen sprake van een geringe verschuiving die hooguit aan de orde kan zijn op het

moment dat een bestemmings- of bouwgrens enigszins moet worden veranderd om niet een openbare functie te benadelen.

De omschrijving 'gering' moet derhalve worden gezien als niet passend en de overweging in het beeldkwaliteitsplan dat aan de zijde van de Parklaan een terugspringende gevellijn wordt toegepast, staat daar weer haaks op.

Het artikel voorziet dan ook niet zozeer in een verschuiving van planologische grenzen maar in een uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen dit beperkte plangebied in plaats van een naar maatvoering geringe verschuiving of aanpassing.

Reactie gemeente

Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen in Borger-Odoorn een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m; dit in het kader van flexibiliteit bij ondergeschikte afwijkingen. Deze afwijkingsregels zijn bijvoorbeeld ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Nieuw-Buinen - Buinerveen". De afwijking is niet bij recht toegestaan. Er moet hiervoor een omgevingsvergunning worden verleend, waarvoor een afzonderlijke ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. We zien dan ook geen aanleiding om de afwijkingsmogelijkheid te verwijderen uit de regels.

De opmerking dat de afwijking kan worden gebruikt om meer dan 18 appartementen mogelijk te maken, kunnen we niet plaatsen. In artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 18 woningen strijdig gebruik is. Het aantal woningen is hiermee gelimiteerd. In het plan is ook geen mogelijkheid opgenomen om van het aantal van 18 af te wijken.

In de welstandscriteria die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen is inderdaad aangegeven dat er aan de Parklaan een terugspringende gevellijn wordt toegepast. Op de verbeelding is dit ook aangegeven door hier een terugspringend bouwvlak op te nemen, waarbinnen moet worden gebouwd. De opmerking hierover kunnen we dan ook niet plaatsen.

Dit geldt ook voor de opmerking over het verdwijnen van parkeervoorzieningen. In paragraaf 2.2.3 van de toelichting is onderbouwd dat het plan voorziet in de parkeerbehoefte. Daarnaast is in artikel 7.3 van de regels opgenomen dat er in voldoende mate ruimte moet zijn voor parkeren.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

a. Bouwhoogte en privacy

Indien er uitvoering gegeven wordt aan dit bestemmingplan ontstaat er voor indiener zeer hinderlijke inijk. Op de eerste tweede en derde verdieping van het appartementencomplex zal worden gewoond. De privacy is aan de gehele voorzijde van woning van indiener in het geding, maar in het bijzonder in de slaapkamer en woonkamer aan de zijde van de nieuwe ontwikkeling.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1a.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Woonbeleid

De gemeente Borger-Odoorn heeft begin dit jaar een nieuwe woonvisie opgesteld. In de Woonvisie staat overduidelijk: "De vraag naar appartementen beperkt zich in eerste instantie tot

Borger.” In de bijbehorende tabel is het aantal appartementen voor Nieuw-Buinen dan ook op 0 gesteld.

De Woonvisie is vastgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt echter helemaal niet ingegaan op de Woonvisie 2022. Hierdoor is het bestemmingsplan niet getoetst is aan de nu geldende woonvisie voor de gemeente.

De gemeenteraad kan in beginsel niet afwijken van de woonvisie, zelfs niet wanneer er inmiddels wel behoefte aan appartementen zou bestaan in Nieuwe-Buinen. Het woonbeleid is nu eenmaal geldend beleid. De gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn dient te handelen in lijn met het eigen beleid. De enige optie is om het beleid in lijn met deze ontwikkeling te brengen.

Indiener zou dat zeer ongeloofwaardig vinden, want de woonvisie is weloverwogen opgesteld en zeer recent.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1d.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

a. Bouwhoogte en privacy

Indiener geeft aan geschrokken te zijn van het ontwerp, omdat er sprake is van hoogbouwappartementen. Door zicht vanuit de nieuwbouw op slaapkamers en woonkamer van indiener is de privacy in het geding. Indiener is het dan ook niet eens met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1a.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Aanpassingen bestemmingsplan

In paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking de onderbouwing van de behoefte aangevuld. In paragraaf 3.4 van de toelichting (gemeentelijk beleid) wordt de toets aan de Woonvisie 2022+ toegevoegd.