Gemeente Borger-Odoorn
dd. ink/uitg 11 DEC. 2023
Zaaknr. . . . . .

[redacted]

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 buren 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 buren 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, de heer [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 Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

ZS2CC - #X920X0X#00#0000#