VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: N. Harmsen
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: F.A.J. Buijtelaar

Registratienummer: 33287-2021:701413

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Borger, Hoofdstraat 39

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Borger, Hoofdstraat 39, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.01BP0021-VG01 ongewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
De vestiging van de Albert Heijn aan de Hoofdstraat 35-37 in Borger kampt met gebrek aan magazijnruimte. Het plan is daarom om de magazijnruimte aan de zuidzijde, achter het pand Hoofdstraat 39, uit te breiden. Op de verdieping van Hoofdstraat 39 is al een appartement aanwezig. Op de verdieping van de uitbreiding worden twee nieuwe appartementen gerealiseerd.
De uitbreiding van magazijnruimte en bouw van de appartementen past niet binnen de geldende beheersverordening. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Een actuele juridische-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.
Het toevoegen van de appartementen past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Het plan betreft namelijk het toevoegen van twee nieuwe gelijkvloerse, levensloopbestendige appartementen die toegankelijk zijn via een lift. De appartementen bevinden zich in het centrum van Borger, op loopafstand van voorzieningen.

1.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Kanttekeningen
1.1 Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade
Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalcontract afgesloten. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiën
De kosten van het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht de Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:
- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Met initiatiefnemer is een verhaalcontract afgesloten met betrekking tot planschade. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het plan gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage.
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering
De initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit wordt gedurende zes weken gepubliceerd.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan Borger, Hoofdstraat 39, bestaande uit:

Toelichting	p. 5
Bijlage 1 Bestaande en nieuwe situatie	p. 26
Bijlage 2 Geluidsonderzoek	p. 39
Bijlage 3 Bodemonderzoek	p. 53
Bijlage 4 Stikstofberekening	p. 90
Bijlage 5 Watertoets	p. 97
Bijlage 6 Vooroverlegreacties	p. 103
Regels	p. 117

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton