Gemeente Borger-Odoorn

109568-2021:179312

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

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

Registratienummer: 109568-2021:179312

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.00BP0071-VG01, ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Er is een verzoek ingediend tot legalisering van de bedrijfsactiviteiten van een loonbedrijf op het perceel Zuideind 39 in Drouwenerveen, middels een bestemmingsplan. Daarnaast is het verzoek gedaan om toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) op het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsloods.
Uw gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 18 maart 2021 besloten onder voorwaarden mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Zuideind 39 Drouwenerveen. Daarnaast heeft uw raad ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling.
Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan voorziet in de vestiging c.q. legalisering van activiteiten van een loonbedrijf aan het Zuideind 39 in Drouwenerveen.

Argumenten
1.1 Bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ingekaderd door regels
Voor de opslag en stalling van materiaal wil initiatiefnemer een loods bouwen van 800 m^2, naast de bestaande loods van 240 m^2. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 1.040 m^2 aan bedrijfsgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd.
De bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot loonwerkzaamheden en fouragehandel. Het gebruik van gronden voor de opslag van dierlijke mest is uitgesloten. Het mestbassin

wordt verwijderd. In de regels van het bestemmingsplan en de voorwaarden van de omgevingsvergunning is opgenomen dat de eerdergenoemde loods niet mag worden gebouwd, voordat het mestbassin is verwijderd. Na verwijdering van het mestbassin is op die gronden de opslag en/of stalling van goederen en materiaal uitgesloten.
Deze voorwaarden vloeien voort uit en zijn in lijn met het voorstel van omwonenden. Door hen zijn dan ook geen zienswijzen ingediend.

1.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage bijgevoegd. Voor het bestemmingsplan is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen in alle situaties wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen.

1.3 Er vindt landschappelijk inpassing plaats
Aan de noordzijde van het perceel is een groenstrook aangelegd. Deze wordt verbreed tot 5 meter. Voor de aanleg en instandhouding van deze groenstrook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

1.4 De coördinatieregeling wordt toegepast
Na uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, is het college bevoegd te besluiten over de omgevingsvergunning voor de loods. Tegen beide besluiten is vervolgens direct gecombineerd beroep mogelijk bij de Raad van State.

Kanttekeningen
1.1 Een verzoek tot schadevergoeding is afgewezen
Initiatiefnemer was van mening recht te hebben op een schadevergoeding, omdat ook de gemeente debet zou zijn aan de ontstane situatie. Vanuit het college is aangegeven hiermee niet zonder meer in te stemmen. In dit kader is richting de gemeenteraad, maar ook richting initiatiefnemer, toegezegd dit nader uit te zoeken.
Uit de ontvangen beoordeling van Melior verzekeringen blijkt dat er geen redenen zijn om initiatiefnemer tegemoet te komen in de kosten. Ook anderszins is niet gebleken dat de gemeente een verwijt kan worden gemaakt ten aanzien van de ontstane situatie ten gevolge waarvan de gemeente gehouden zou zijn om een vergoeding aan initiatiefnemer te voldoen.
In dit kader heeft het college op 24 augustus 2021 besloten niet over te gaan tot het verstrekken van een vergoeding. Hierover is uw raad in een memo van 25 augustus 2021 (nr. 84094-2021:762748) geïnformeerd.

1.2 Het verzoek wijkt af van het gemeentelijk beleid
In het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Zuideind 39 de bestemming gekregen van grondgebonden agrarisch bedrijf. Dat is overeenkomstig hetgeen was vastgelegd in de (herstelde) beheersverordening Buitengebied. Tegen deze bestemming is destijds geen zienswijze ingediend bij de raad. Feitelijk was er echter geen grondgebonden agrarisch perceel ter plaatse.
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarin is aangegeven dat in het buitengebied geen nieuwe bedrijfsbestemmingen worden opgenomen, uitgezonderd voor agrarische bedrijven in specifiek aangegeven situaties. Daarbij zijn (agrarische) loonbedrijven alleen toegestaan als neventak bij een bestaand (agrarisch) bedrijf. Dit uitgangspunt is consequent toegepast. Met het verzoek wordt, door nieuwvestiging van een loonbedrijf, afgeweken van de uitgangspunten voor het buitengebied.

1.3 Er loopt een handhavingstraject
In afwijking van de huidige bestemming is ter plaatse al gestart met het loonbedrijf. Het college is, mede op verzoek van omwonenden, daarop gestart met een handhavingstraject. Dit heeft geleid tot het opleggen van een dwangsom en tot beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Zuideinde 39. Met vaststelling van het bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf gelegaliseerd. Het handhavingstraject kan worden beëindigd.

1.4 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 de besluiten over het bestemmingsplan en, daarna, de omgevingsvergunning, worden de stukken gepubliceerd 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 en de omgevingsvergunning liggen voor een periode van zes weken ter inzage. Tegen beide besluiten 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 de besluiten. De besluiten worden gedurende zes weken gepubliceerd.

Bijlagen
- Raadsbesluit
- Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen - toelichting (p. 6)
- Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen - bijlagen toelichting
  Bijlage 1 Akoestisch onderzoek (p. 70)
  Bijlage 2 Archeologisch onderzoek (p. 133)
- Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen - regels (p. 140)
- Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen - bijlagen regels
  Bijlage 1 Kwaliteitsdocument Borger-Odoorn (p.185)

Bijlage 2 Bestemming Maatschappelijk (p. 233)
Bijlage 3 Bestemming Bedrijf-2 (p. 239)
Bijlage 4 Landschappelijke inpassing (p. 245)
Bijlage 5 Lijst nevenactiviteiten bij recht bij agrarische bedrijven (p. 247)

- Bestemmingsplan Buitengebied, Zuideind 39 Drouwenerveen - verbeelding

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

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