Gemeente Borger-Odoorn

108876-2021:877928

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

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

Registratienummer: 108876-2021:877928

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.02BP0004-VG01, ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Op de locatie Hoofdstraat 52 in Odoorn is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf waarvan een groot deel van de bebouwing in dusdanig slechte staat is dat deze niet is te behouden. De bestaande bebouwing wordt daarom, op één schuur na, gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt door de initiatiefnemer, in samenwerking met De Lubbelinkhof, een woonzorgcentrum gerealiseerd dat woonruimte en zorg gaat aanbieden aan 16 (meervoudig) gehandicapte mensen.

De herontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Odoorn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 september 2021 tot en met 10 november 2021. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Een juridisch-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 initiatief stamt van voor het collegebesluit om een, tijdelijke, stop te zetten op nieuwe zorginitiatieven. Het toevoegen van de zorgwoningen is ambtelijk afgestemd en past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

1.2 Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
De locatie bevindt zich op een zichtlocatie aan de zuidelijke entree van Odoorn. Voor het plan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Onderdeel van dit plan is dat landschapsontsierende en vervallen bebouwing wordt gesloopt. De nieuwe boerderij krijgt een uitstraling die aansluit bij die van bestaande boerderijen in Odoorn en omgeving. De nieuw "schuur" met zorgaccommodatie wordt in een meer moderne architectuur vormgegeven. Het geheel wordt landschappelijk ingepast door behoud van bestaande fruitbomen en aanplant van bomen, singels en hagen.

1.3 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, met onderzoeken, 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 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

- Raadsbesluit
- Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 - toelichting
- Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 - bijlagen toelichting
  Bijlage 1 Akoestisch onderzoek (p. 1)
  Bijlage 2 Archeologisch onderzoek (p. 29)
  Bijlage 3 Quick scan flora en fauna (p. 67)
  Bijlage 4 Bodemonderzoek (p. 96)
  Bijlage 5 Watertoets (p. 162)
- Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 - regels
- Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 - bijlagen regels
  Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bestemmingsplan Odoorn, Hoofdstraat 52 - verbeelding

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

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