Gemeente Borger-Odoorn

86059-2022:317333

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: N. Harmsen
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 86059-2022:317333

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 2e Exloërmond, Zuiderdiep 380a

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 2e Exloërmond, Zuiderdiep 380a, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.14BP0009-VG01, ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Aan Zuiderdiep 380a in 2e Exloërmond bevindt zich het biologische melkveebedrijf De Venehoeve. Sinds 2016 verwerkt het bedrijf zelf haar melk tot zuivel en kaas. Om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar deze producten, wil het bedrijf een nieuw en groter gebouw realiseren ten behoeve van de kaasmakerij, met een boerderijwinkel en workshopruimte. Dit gebouw is geprojecteerd buiten het bestaande bouwvlak. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp hiervan heeft van 6 oktober tot en met 16 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Argumenten
1.1 Het plan maakt een toekomstgericht bedrijf mogelijk
Door uitbreiding van de bestaande kaasmakerij en een verbreding van functies met een boerderijwinkel en workshopruimte (als ondergeschikte nevenactiviteiten), ontstaat een toekomstbestendig bedrijf, waar op zowel maatschappelijk verantwoorde als bedrijfseconomisch rendabele wijze kan worden ondernomen.

1.2 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. In de gemeentelijke Structuurvisie ligt het plangebied in het deelgebied 'Veenkoloniën'. Dit gebied wordt gezien als een hoogwaardig en innovatief landbouwgebied. Met de biologische bedrijfsvoering en het zelf vervaardigen en verkopen

van streekeigen producten wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Cittaslow. In het provinciale omgevingsbeleid ligt het plangebied in robuust landbouwgebied. In robuust landbouwgebied krijgt de landbouw de ruimte om zich te ontwikkelen. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

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

1.2 Binnen het bouwvlak is voldoende ruimte
Ten zuiden van de bestaande agrarische bebouwing is in principe nog voldoende ruimte om het nieuwe gebouw te realiseren. Uit oogpunt van onder meer dierveiligheid, milieuhygiëne en verkeersstromen is dit echter niet wenselijk. Bezoekers, koeien en zuivelbereiding dienen namelijk gescheiden gehouden te worden. Bij nieuwbouw binnen het bouwvlak, ten zuiden van de bestaande bebouwing is dit niet mogelijk. Voor het plan wordt daarom het bouwvlak vervormd; de totale oppervlakte van het bouwvlak blijft hiermee gelijk.

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.

Participatie
Initiatiefnemers hebben tijdens een buurtfeest de omgeving geïnformeerd over de plannen. Bij hun directe buren zijn ze daarna langs geweest om de bouwtekeningen te laten zien. Volgens initiatiefnemers is daarbij door de directe buren aangegeven dat ze geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

Communicatie
Na het besluit over het bestemmingsplan, wordt het besluit 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
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Bestemmingsplan - toelichting
- Bestemmingsplan - bijlagen toelichting:
  Bijlage 1 Landschappelijke onderbouwing (p. 1)
  Bijlage 2 Landschapsplan (p. 6)
  Bijlage 3 Bodemonderzoek (p. 27)
  Bijlage 4 Ecologische quick scan (p. 47)
  Bijlage 5 Stikstofberekening (p. 55)
  Bijlage 6 Watertoets (p. 61)
- Bestemmingsplan - regels
- Bestemmingsplan - bijlagen regels:
  Bijlage 1 Ondergeschikte nevenactiviteiten (p. 1)
  Bijlage 2 Landschapsplan (p. 2)
- Bestemmingsplan - verbeelding

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

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