Gemeente Borger-Odoorn

Memo

Exloo, 03 maart 2022

Bestemd voor:	De gemeenteraad van Borger-Odoorn
Afkomstig van:	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp:	Positieve grondhouding t.b.v. woningbouw aan het Noorderdiep te Nieuw-Buinen
Kopie naar:	Wethouder Buijtelaar en wethouder Houwing

Inhoud:

Inleiding
Er is een initiatief gestart voor de bouw van drie boerderijen als hoofdvorm, waarin 14 starterswoningen zijn gerealiseerd. Verder voorziet het totale plan zoveel als mogelijk in het behouden van zichtlijnen, een wandelroute, parkeren op eigen terrein, collectief groen met speelvoorzieningen en een wadi.

Ter plaatse is nog sprake van een bedrijfsbestemming behorende bij Avebe. Uit de stedenbouwkundig verkenning en participatie blijkt dat tot in de jaren 60 op dit perceel ook een drietal bebouwingsblokken hebben gestaan. Initiatiefnemer is daarom van mening dat de lintstructuur weer wordt hersteld en het bouwplan daardoor bijzonderder en onderscheidend is ten opzichte van andere voornemens tot woningbouw.

Geschiedenis
Begin 2021 is een eerste idee ontvangen voor de bouw van 5 stuks 2-1 kap (koop) en 1 stuk 3-1 kap (huur) woningen op een onbebouwd perceel ten zuiden van het zonnepark Hollandia aan de Noorderdiep te Nieuw-Buinen. Vanuit de doorontwikkeling op het gebied van duurzaamheid, heeft wethouder Buijtelaar op 10 mei 2021 de ontwikkellocatie bezocht. Vanuit een positieve insteek is het bouwplan intern besproken en opgepakt.

Om een realistisch vervolg aan het bouwinitiatief te kunnen geven is aangehaald dat het moet gaan om een bijzonder, uniek, innovatief, maatschappelijk en duurzaam plan en dat er moet worden ingezet op doelgroepen die op dit moment niet / te weinig bediend worden. Ook is gesproken over het verbijzonderen van de planvorming door de voormalige Avebe huizen van fossielbrandstoffen af te krijgen.

In dit kader heeft in juni 2021 een gesprek met initiatiefnemer plaatsgevonden. In dit gesprek zijn met name de gemeentelijke ervaringen gedeeld inzake de verschillende manieren waarop de gemeente met participatie te maken heeft gehad, inclusief de uitkomsten daarvan. Ook is een relatie gelegd met de komende Omgevingswet waarin participatie een belangrijk ontwerp is.

Participatie
De uitkomst van het gesprek heeft geleid tot een plan van aanpak waarbij het voorgenomen bouwplan in de prullenbak is gegooid en is gekozen voor een nieuwe vorm van participatie. Kort samengevat:
1. Ophalen van wensen en ideeën uit de directe omgeving;
2. Een ontwerp maken op basis van alle ingekomen wensen, ideeën, enz.;
3. Terugkoppelen van het ontwerp aan de directe omgeving;
4. Al dan niet (met redenen omkleed) verwerken van de laatste reacties.

Het participatieproces heeft uiteindelijk geleid tot een totaal ander invulling van de locatie. Het bouwplan gaat nu uit van drie boerderijen, voorzien van totaal 14 starterswoningen.

Planologische situatie
Het bouwvoornemen is strijdig met het geldende bestemmingsplan en gemeentelijk beleid omdat ter plaatse sprake is van een bedrijfsbestemming en het perceel niet voorziet in een bouwvlak. Daarnaast is de locatie ook niet expliciet aangewezen als woningbouwlocatie. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van een nieuwe (extra) woning mogelijk maken.

Met inachtneming van de komende Omgevingswet, denkend vanuit de “ja-mits…gedachte” is in overleg met initiatief gezocht naar mogelijkheden. De doorontwikkeling op het gebied van duurzaamheid en bouwen voor en door het dorp (maatschappelijke meerwaarde) is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Afweging
De vraag naar woningbouw is enorm. De gemeente wil daarom ruimte bieden voor inbreidingsplannen die een wezenlijke toevoeging kunnen bieden aan de ruimtelijke kwaliteit van een dorp en waarin sprake is van een woonconcept dat aansluit op de marktvraag. Recentelijk is de gemeentelijke woonvisie van Borger-Odoorn geactualiseerd. Ook mogelijke inbreidings- / bouwlocaties zijn hierin meegenomen. Voorliggende locatie is weergegeven als te onderzoeken locatie. Door in te stemmen met de verdere uitwerking wordt direct invulling gegeven aan de mogelijkheid tot woningbouwlocatie. Reden om hieraan mee te werken zijn:
1. Het bouwplan voorziet in een passend ontwerp en locatie;
2. Provincie heeft zich in beginsel positief uitgesproken;
3. Positieve bijdrage opgave duurzaam bouwen;
4. Sociaal verantwoord maatschappelijk ondernemen;
5. Locatie opgenomen als te onderzoeken inbreidingslocatie;
6. Duurzame bijdrage / meerwaarde omgeving;
7. Participatie op zorgvuldige wijze uitgevoerd.

Hoe nu verder
Het college heeft daarom uitgesproken om:
1. Een positieve grondhouding in te nemen voor de verdere uitwerking van het bouwplan betreffende de bouw van drie boerderijen voorzien van in totaal 14 starterswoningen op het onbebouwd perceel ten zuiden van het zonnepark Hollandia aan de Noorderdiep te Nieuw-Buinen.
2. In aanvulling op punt 1 het standpunt in te nemen dat het bouwplan ook moet voorzien in de (maatschappelijke) opgave om bestaande omliggende woningbouw te verduurzamen,

waaronder begrepen de voormalige Avebe woningen (2-1 kap woningen) en naar behoefte de tegenoverliggende woningen.