Gemeente Borger-Odoorn

33131-2023:853113

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: P. Gorissen
Afdeling/cluster: Ontwikkeling en KCC
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 33131-2023:853113

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering' en beeldkwaliteitsplan

Beslispunten:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering'.
3. Het bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1681.14BP0010-VG01 met de bijbehorende stukken, gewijzigd vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Deelgebied Midden 2e Exloërmond' vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Stichting Woonservice Drenthe is voornemens om enkele gebieden in 2e Exloërmond te herstructureren. Er is sprake van verduurzaming, sloop, herbouw en nieuwbouw. Doel is om de buurten ook in de toekomst een fijne leefomgeving te laten zijn en - waar aanwezig - de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden. De plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners-klankbordgroepen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering aan de Middenlaan 61 tot en met 99, gelegen in deelgebied Midden. Woonservice bouwt hier 20 woningen. Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridische kader voor deze nieuwbouw.

Vooroverleg
In het kader van het vooroverleg zijn externe partners gevraagd om een inhoudelijke reactie. In totaal zijn er zeven reacties ontvangen. Alle reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 februari 2023 tot en met woensdag 5 april 2023 ter inzage gelegen.

Zienswijzen
Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. In de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering' zijn deze zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De ingekomen zienswijzen zijn geanonimiseerd en opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging
Er is één ambtshalve wijziging in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze wijziging is opgenomen in de Reactienota. Het gaat om een bepaling voor strijdig gebruik binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' die abusievelijk was opgenomen.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van de bouw van 20 woningen aan de Middenlaan 61 t/m 99 te 2e Exloërmond, in het deelgebied Midden.

Argumenten
1.1 Zienswijzen zijn ontvankelijk
Eén van de zienswijzen is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Niettemin worden alle binnengekomen zienswijzen ontvankelijk verklaard.

1.2 Reactienota voorziet in een goede gemeentelijke reactie
In de Reactienota zijn alle zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen hebben betrekking op:
1. Bouwverkeer en verkeersveiligheid;
2. Gezondheid toekomstige bewoners;
3. De afstand tussen het plangebied en omliggende bedrijvigheid;
4. Het maken van nadere afspraken over klimaatadaptatie met het waterschap;
5. Veiligheid.

1.3 Ambtshalve wijziging
De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is, zoals gezegd, één ambtshalve wijziging in de regels doorgevoerd.

1.4 Gewijzigde vaststelling
De voorbereiding om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Middenlaan 61 t/m 99 in 2e Exloërmond is daarmee afgerond. Het bestemmingsplan kan in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

1.5 Geen exploitatieplan nodig
Het bestemmingsplan is een initiatief van Stichting Woonservice Drenthe. Woonservice heeft een planschade-overeenkomst ondertekend. Nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Kanttekening
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat het provinciaal belang ten aanzien van cultuurhistorie nog onvoldoende in het plan was meegenomen. Naar aanleiding daarvan heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie en zijn er aanpassingen in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben met name betrekking op het (beter) onderbouwen hoe het orthogonale karakter van de Middenlaan door toepassing van beplanting en bestrating, behouden kan blijven. De provincie heeft daarop aangegeven geen zienswijze in te dienen.

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

Participatie
Woonservice en de gemeente hebben een klankbordgroep ingericht met een afvaardiging van de buurt. Met deze klankbordgroep en andere bewoners van de plangebieden is een ontwerpdocument opgesteld. Met dit document heeft Woonservice een uitvraag voor de nieuwbouw in de markt gezet. Ook hier kon de klankbordgroep zijn rol pakken.
Voor de aannemerselectie is de huurdersvereniging betrokken om het huurdersbelang mee te wegen. De aannemers hebben ontwerpen gepresenteerd aan Woonservice, Gemeente & Huurdersvereniging. Nu wordt verder gegaan met de planuitwerking op basis van het ontwerpdocument en worden de bewoners actief meegenomen. Zo zijn er dit voorjaar informatieavonden georganiseerd voor de klankbordgroep en alle bewoners in het plangebied. De uitwerking / het ontwerp van de aannemer kon men inzien/beoordelen en er was ruimte voor het bespreken van hun op- en aanmerkingen. Woonservice is nu met de verdere uitwerking bezig en gaat dit najaar opnieuw een informatieavond voor de bewoners van het plangebied houden. De buurt wordt tussendoor middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

Communicatie
Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan, worden de wijzigingen eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie. Na akkoord, 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 en het beeldkwaliteitsplan liggen voor een periode van zes weken ter inzage en digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie is in te zien bij het klantcontactcentrum.
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
1. Diegene die een zienswijze hebben ingediend worden in kennis gesteld van het collegebesluit, de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en de voor hen mogelijk relevante (juridische) vervolgstappen.
2. De wijzigingen worden na vaststelling door de gemeenteraad voor akkoord voorgelegd aan de provincie.
3. Het (gewijzigde) vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden gedurende 6 weken gepubliceerd.
4. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als gedurende de ter inzage termijn geen verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep is ingediend.

Samenvatting
Het bestemmingsplan '2e Exloërmond, Middenlaan 61 t/m 99 herstructurering' is opgesteld voor de herstructurering aan de Middenlaan. Het plan voorziet in het terugbouwen van 20 woningen, waarbij ook de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht. Het plan is op participatieve wijze tot stand gekomen. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan
2. Bestemmingsplan
3. Raadsbesluit

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de plaatsvervangend secretaris,	de burgemeester,
L.E. Helder-Klamer	mr. J. Seton