Gemeente Borger-Odoorn

69499-2020:428226

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

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

Registratienummer: 69499-2020:428226

Onderwerp:
Verzoek bestemmingsplanwijziging en coördinatieregeling Zuideind 39 Drouwenerveen

Voorgestelde wijze van afdoening:

1. Besluiten om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Zuideind 39 Drouwenerveen, overeenkomstig het voorstel van omwonenden;
2. Instemmen met het toepassen van de coördinatieregeling.

Beslispunten:

Inleiding
Er is bij ons college een verzoek ingediend tot legalisering van de bedrijfsactiviteiten van een loonbedrijf op het perceel Zuideind 39 in Drouwenerveen. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
Wij doen gewoonlijk de voorbereidingen van een dergelijke planprocedure. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat betekent dat het plan pas aan het eind van de procedure bij uw raad aan de orde komt. In dit geval vinden wij het nodig uw raad vroegtijdig te betrekken. Enerzijds omdat het plan afwijkt van eerder door uw raad in 2015 vastgestelde uitgangspunten voor het buitengebied. Anderzijds omdat verzocht is om toepassing van de zogenoemde coördinatieregeling, waarover de gemeenteraad bevoegd is een besluit te nemen.

In de oriënterende raadsvergadering van 21 januari 2021 is het bestemmingsplan Zuideind 39 Drouwenerveen behandeld. Tijdens die vergadering is door Leefbaar Borger-Odoorn opgemerkt te vrezen voor precedentwerking als wordt meegewerkt aan het toestaan van een agrarisch loonwerkbedrijf op het perceel. Door wethouder Buijtelaar is aangegeven hier in een memo aan uw raad op in te gaan.
Daarnaast is door wethouder Buijtelaar in dezelfde vergadering aangegeven in gesprek te gaan met de initiatiefnemer (de heer Timmermans) en met de direct omwonenden (familie Meppelink en familie Kruit).

Beoogd effect
Het verzoek voorziet in de vestiging c.q. legalisering van activiteiten van een loonbedrijf aan het Zuideind 39 in Drouwenerveen. Middels bijgevoegde memo wordt uw raad geïnformeerd dat meewerken aan het bestemmingsplan niet tot precedentwerking leidt. Daarnaast wordt uw raad middels bijgevoegde verslagen geïnformeerd over de gevoerde gesprekken.

Argumenten

1.1 Uw raad wordt voorzien in de informatiebehoefte

Door uw raad is in de oriënterende raadsvergadering van 21 januari 2021 aangegeven nog niet voldoende informatie te hebben om een afgewogen besluit te kunnen nemen over het meewerken aan het bestemmingsplan. Door uw raad de bijgevoegde memo en gespreksverslagen te sturen wordt in de informatiebehoefte voorzien.

1.2 Meewerken aan het bestemmingsplan leidt niet tot precedentwerking

In de bijgevoegde memo wordt onderbouwd dat meewerken aan het bestemmingsplan niet leidt tot precedentwerking. Dit volgt zowel uit jurisprudentie als uit de specifieke achtergrond van het perceel Zuideind 39.

1.3 Timmermans is bereid het mestbassin te verwijderen

De heer Timmermans heeft aangegeven bereid te zijn om het mestbassin te verwijderen en de bedrijfsactiviteiten te beperken tot loonwerkzaamheden en fouragehandel. Hij wenst hiervoor wel een overgangsregeling van drie jaar voor het gebruik van het mestbassin of een financiële tegemoetkoming van de gemeente.

1.4 Meppelink heeft geen probleem met een loonbedrijf met fouragehandel

De familie Meppelink heeft aangegeven geen problemen te hebben met enkel een loonbedrijf met fouragehandel op Zuideind 39, onder de voorwaarden uit hun voorstel van 15 januari 2021 (zie bijlage).
Deze voorwaarden zijn in het huidige ontwerpbestemmingsplan deels al opgenomen (oppervlakte bedrijfsgebouwen). Ze worden in een verder aangepast bestemmingsplan alsnog geregeld (mestbassin verwijderen, bouw loods niet eerder dan nadat mestbassin is verwijderd, buitenopslag aan zuidzijde). In plaats van het voorgestelde "wonen (agrarisch) erf en tuin" wordt voor het loonbedrijf een passende bestemming opgenomen, namelijk Bedrijf - 1.
Een overgangsregeling van drie jaar voor het gebruik van het mestbassin is voor de familie Meppelink niet bespreekbaar.

1.5 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 aan de geldende geluidsnormen.

1.6 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

Over het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met de overlegpartners Astron, Gasunie. provincie Drenthe, waterschap Hunze en Aa's, GGD en Veiligheidsregio Drenthe. De conclusie van het vooroverleg is dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan.

1.7 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.

1.8 Er is verzocht om toepassing van de coördinatieregeling

Dit houdt in dat gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van een loods ter inzage wordt gelegd. De

procedureterminijn kan hierdoor bekort worden. Er zijn, in geval van medewerking aan het bestemmingsplan, geen bezwaren om de coördinatieregeling toe te passen.

Kanttekeningen

1.1 Timmermans vraagt een tegemoetkoming van € 25.000,-

De heer Timmermans is van mening dat er rond de vergunningverlening van het mestbassin in 2014 fouten zijn gemaakt door de gemeente. Hij vraagt daarom om een financiële tegemoetkoming van de gemeente van € 25.000,- bij verwijdering van het mestbassin.

Kijkend naar de geschiedenis van het perceel en de uitkomsten van verschillende rechtszaken is niet te stellen dat er fouten zijn gemaakt die een tegemoetkoming rechtvaardigen.

Het college heeft besloten om een externe onafhankelijke instantie te laten beoordelen of een financiële tegemoetkoming aan de orde is en, zo ja, hoe hoog deze moet zijn. Een bedrag van € 25.000,- geldt daarbij als bovengrens.

1.2 Het verzoek wijkt af van het ingezette 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 uw raad. Feitelijk was er echter geen grondgebonden agrarisch perceel ter plaatse.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is in 2015 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. Wij zijn, 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. De eigenaar van het loonbedrijf heeft aangegeven dat het bedrijf nu vanaf een andere locatie wordt uitgeoefend, dat dit de bedrijfsvoering bemoeilijkt en extra kosten tot gevolg heeft.

1.4 Mogelijkheid tot bezwaar bij niet meewerken aan wijziging bestemmingsplan

Uw raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over het al dan niet meewerken aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Zuideind 39 Drouwenerveen. Een eventueel besluit van de raad om niet mee te werken is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Het daarop volgende besluit van het college om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen wel.

1.5 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 wordt daarom, in geval van medewerking, een verhaalcontract afgesloten.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Onder punt 1.1 van de kanttekeningen is ingegaan op het verzoek tot financiële tegemoetkoming. Aan het inschakelen van een externe onafhankelijke instantie zijn kosten verbonden voor de gemeente. Afhankelijk van de uitkomst van de beoordeling, zijn aan een mogelijke financiële tegemoetkoming kosten verbonden van maximaal € 25.000,-.

Communicatie
Initiatiefnemer en omwonenden worden in kennis gesteld van het besluit.

Uitvoering
Indien uw raad instemt met het ontwerpbestemmingsplan en de toepassing van de coördinatieregeling dan wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast en wordt de ruimtelijke procedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden dan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen.

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan
- Memo met afwegingen en leeswijzer bestemmingsplan
- Memo precedentwerking bestemmingsplan Zuideind 39 Drouwenerveen
- Gespreksverslag Timmermans 03-02-2021
- Gespreksverslag Meppelink 18-02-2021
- Voorstel Meppelink bestemmingsplan Zuideind 39 d.d. 15 januari 2021

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.C Rensen mr. J. Seton