Gemeente Borger-Odoorn

122162-2021:172131

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

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

Registratienummer: 122162-2021:172131

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. De ingediende zienswijze op het bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel ontvankelijk verklaren;
2. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel' (nr. 122162-2021:729384);
3. De zienswijze ongegrond verklaren;
4. Het bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.05BP0022-VG01 ongewijzigd vaststellen.
5. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Op basis van het perspectiefplan Boeren Nieuw-Buinen is het agrarisch bedrijf aan het Noorderdiep 276 in Nieuw-Buinen (locatie De Wissel) een aantal jaren geleden verplaatst naar de Tweederdeweg in het buitengebied van Nieuw-Buinen.
De initiatiefnemer heeft het verzoek gedaan om in het plangebied van De Wissel 40 woningen te mogen bouwen. Op 10 november 2020 heeft het college besloten mee te werken aan een gefaseerde ontwikkeling van het gebied, waarbij in fase 1 maximaal tien woningen mogen worden gebouwd. Fase 2 is afhankelijk van de dan geldende omstandigheden en vraagt te zijner tijd nieuwe besluitvorming.
Om de ontwikkeling van tien woningen in fase 1 mogelijk te maken is het bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel opgesteld.
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend die ontvankelijk is.

Beoogd effect
Een actuele 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. De initiatiefnemer heeft een woningbehoefteonderzoek op laten stellen dat als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen. Het toevoegen van tien woningen past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

1.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.3 De woonfunctie is in het geldende bestemmingsplan opgenomen
Voor de verplaatsing van het agrarisch bedrijf Noorderdiep 276 naar de Tweederdeweg is in 2011 het bestemmingsplan 'Verplaatsing akkerbouwbedrijf Nieuw-Buinen' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen (uit te werken)' opgenomen voor het plangebied. Er is in de regels geen maximum aantal woningen opgenomen. Wel is in de toelichting van het bestemmingsplan een aantal van 17 genoemd. De voorgestelde invulling is daarmee in lijn met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Een fasering geeft ruimte aan andere initiatieven
Er zijn meer initiatieven voor woningbouw in Nieuw-Buinen. Zowel vanuit de gemeente als van andere partijen. Enkele van deze initiatieven lossen knelpunten in de leefomgeving op en krijgen om die reden prioriteit. Door te grote aantallen woningen toe te voegen kunnen deze initiatieven stranden en/of ontstaan er problemen in de bestaande woningvoorraad (waardedaling en op termijn leegstand in de bouwtechnisch slechte woningen). Om dit te voorkomen wordt de omvang van de eerste fase beperkt tot maximaal tien woningen.

1.5 Voorgestelde fasering kan een eindsituatie zijn
De woningen uit fase 1 zijn geprojecteerd aan het Zuiderdiep. Daarmee ontstaat een verlenging van het bestaande lint, blijven de ontwikkelkosten beperkt en wordt ingespeeld op de huidige vraag naar vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Initiatiefnemer hecht fase 1 af met een groeninvulling. Het zicht vanuit de omgeving op achter- en zijerven wordt daarmee opgevangen. Om een gezonde balans tussen bestaande voorraad bestaande en nieuwe initiatieven te bereiken worden er geen afspraken over een vervolg op fase 1 gedaan. Realisatie van fase 1 kan ook een (voorlopige) eindsituatie zijn.

1.6 Er is geen garantie voor de toekomst
Initiatiefnemer wil een bestemmingsplan voor het gehele gebied. Dit om de kosten te beperken. De gemeente wil ook na de realisatie van fase 1 regie blijven houden. Het is mogelijk om aan beide wensen te voldoen door een bestemmingsplan voor het gehele gebied te maken, maar alleen fase 1 te voorzien van een bouwmogelijkheid.

1.7 De omgeving is op de hoogte van het plan
De initiatiefnemer heeft voor omwonenden en andere belangstellenden op 15 juni 2021 een informatieavond georganiseerd waarbij het plan is toegelicht. Het door initiatiefnemer opgestelde verslag hiervan is opgenomen als bijlage 1 van de toelichting.

Kanttekeningen
1.1 Er is één zienswijze ingediend

Tijdens de termijn van terinzagelegging is er door een omwonende een zienswijze ingediend. In de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel' (nr. 122162-2021:729384) is de zienswijze samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

1.2 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.

1.3 Fase 1 kan een eindsituatie zijn, maar het eindbeeld is het totale plan
Voor het gehele perceel tussen het Noorderdiep en het Zuiderdiep is een inrichtingsschets gemaakt die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook al is de toekomst onzeker, deze inrichtingsschets vormt de basis voor de ontwikkeling. Zonder de schets ontbreekt samenhang en afstemming hetgeen in een matige omgevingskwaliteit resulteert. Om andere initiatieven niet te blokkeren en te kunnen afstemmen met de woningmarkt is een fasering noodzakelijk. Rekening houdend met de extremen die de woningmarkt de afgelopen jaren heeft laten zien, kan dat zoals onder argument 1.5 aangegeven ook betekenen dat fase 1 de eindsituatie vormt.

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 anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. 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 en indiener van de zienswijze worden in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit wordt gedurende zes weken gepubliceerd.

Bijlagen
- Raadsbesluit

- Zienswijze (geanonimiseerd)
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel
- Bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel - toelichting
- Bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel - bijlagen toelichting:
  Bijlage 1 Participatie (p. 7)
  Bijlage 2 Welstandseisen (p. 11)
  Bijlage 3 Marktstudie woonbehoefte De Wissel, Nieuw-Buinen (p. 15)
  Bijlage 4 Ecologische quick scan (p. 33)
  Bijlage 5 Notitie geur (p. 43)
  Bijlage 6 Watertoets (p. 51)
  Bijlage 7 Waterschap uitgangspuntennotitie (p. 61)
  Bijlage 8 Verslag overleg waterschap 18-11-20 (p. 73)
  Bijlage 9 Aanmeldnotitie (p. 77)
  Bijlage 10 Vooroverlegreacties (p. 95)
- Bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel - regels
- Bestemmingsplan Nieuw-Buinen, De Wissel - verbeelding

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

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