Gemeente Borger-Odoorn

14718-2023:844516

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: L. Koekkoek
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 14718-2023:844516

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 2e Exloërmond, Jan Fabriciusstraat herstructurering en beeldkwaliteitsplan

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 2e Exloërmond, Jan Fabriciusstraat herstructurering en bijbehorend beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan op te stellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Woningcorporatie Woonservice is voornemens om twee deelgebieden 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 de bewoners-klankbordgroepen. Het deelgebied West bestaat uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat. Het deelgebied Midden bestaat uit de Middenlaan en een aantal dwarsstraten.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering aan de Jan Fabriciusstraat, gelegen in deelgebied West. Nabij de Jan Fabriciusstraat wordt een weg verlegd. Hierdoor moet een bestaande 2 onder 1 kapwoning worden gesloopt. Tegenover deze locatie worden de woningen herbouwd. Op deze locaties is geen bouwvlak aanwezig. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet dan ook in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van de woningen.

Het ontwerp van het bestemminsplan en beeldkwaliteitsplan hebben tot en met 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
De bouw voorziet in het verplaatsen van twee woningen in het deelgebied West van de herstructurering in 2e Exloërmond.

Argumenten
1.1 Het bouwplan voorziet in een passend ontwerp en locatie

In de nieuwe situatie wordt voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten en worden deze waar mogelijk verbeterd. Voorbeelden zijn het versterken van de brink aan de noordzijde en het verbeteren van de verbinding naar de zuidzijde. Het huidige straatprofiel heeft kwaliteiten, maar uit bewonersgesprekken komen ook gebreken naar voren, die in de verbeterde situatie worden verholpen zonder afbreuk te doen aan het Drentse, groene karakter van het profiel.

1.2 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het plan
Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, GGD Drenthe, waterschap Hunze en Aa's en de Gasunie. De reacties zijn in het plan verwerkt.

1.3 De actualisatie past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Aangezien sprake is van een verplaatsing van woningen over een korte afstand, kan geconcludeerd worden dat de inhoud van het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.4 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.

1.5 De ontwikkeling is voorzien van een beeldkwaliteitsplan
Naast dit bestemmingsplan heeft een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. In het beeldkwaliteitsplan worden aan de bebouwing aanvullende eisen gesteld wat betreft beeld en uitstraling. Op deze manier wordt gewenste kwaliteit gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor het plangebied.

1.6 Geen relevante effecten op het milieu
Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar in vergelijking met de drempelwaarde van de activiteit van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om deze reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.

Kanttekeningen
1.1 Uitvoeren 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.

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
Woonservice en de gemeente hebben een klankbordgroep ingericht met een afvaardiging van de buurt. Met deze klankbordgroep en meerdere brede contactmomenten met de bewoners van de plangebieden is het ontwerpdocument opgesteld.
Met dit documenten heeft Woonservice een uitvraag voor de nieuwbouw in de markt gezet. Ook hier kon de klankbordgroep zijn rol pakken. Op dit moment is de participatie volgens de participatieladder overgegaan van samenwerken/coproduceren naar inspreken/informeren.
Voor de aannemersselectie 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 planbewoners actief meegenomen.
Zo zijn er vorig jaar 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 de buurt wordt tussendoor middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, worden de stukken 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.
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
Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, worden de stukken 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.
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.

Bijlagen
1. Planschadeovereenkomst
2. Concept-raadsbesluit
3. (Ontwerp)Bestemmingsplan incl. beeldkwaliteitsplan

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

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