Gemeente Borger-Odoorn

4152-2025:556400

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: R. Prins
Afdeling/cluster: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 4152-2025:556400

Onderwerp:
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Nieuw-Buinen, Noorderdiep 204.

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling.

Beslispunten:
Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Nieuw-Buinen, Noorderdiep 204 vaststellen.

Inleiding
De eigenaar van het perceel naast Noorderdiep 204 in Nieuw-Buinen heeft het voornemen hier een woning te realiseren. Deze zaak is sinds 10 mei 2021 bij onze gemeente bekend toen er een aanvraag vooroverleg binnenkwam. Deze voorfase heeft enige tijd geduurd, op 22 november 2022 heeft ons college uitgesproken dat we medewerking aan het verzoek verlenen.

De aanvrager is hierover in kennis gesteld middels een brief en is uitgenodigd om een bestemmingsplanprocedure in gang te zetten. De aanvrager heeft hieraan gehoor gegeven. Vervolgens is met de komst van de Omgevingswet de procedure omgezet naar een wijziging van het omgevingsplan via een TAM-omgevingsplanprocedure. Voorliggend plan is hier het resultaat van.

Een TAM-omgevingsplanprocedure wordt gebruikt om het omgevingsplan van de gemeente te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan levert een set voorrangsregels op die het ter plaatse geldende ruimtelijke recht vervangt. Het plan voldoet aan de juridische eisen vanuit de Omgevingswet, maar er wordt nog geen gebruik gemaakt van de nieuwe technische standaarden die tegelijkertijd met de Omgevingswet beschikbaar zijn gemaakt. Deze procedure wordt onder argument 1.6 meer uitgebreid uitgelegd.

Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege binnen het bestemmingsplan Nieuw Buinen - Buinerveen heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is alleen wonen overeenkomstig de bestaande situatie mogelijk. Er kan dus geen woning worden toegevoegd. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt lokaal de mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe woning te realiseren.

Ontwerp

Het TAM-omgevingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 24 oktober 2024 tot en met 4 december 2024. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen andere feiten of omstandigheden die van invloed zijn op het ontwerpplan. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van een woning op het perceel naast Noorderdiep 204 in Nieuw-Buinen.

Argumenten
1.1 In ruimtelijk opzicht zijn er geen belemmeringen voor een woning op deze locatie
De kavel is een onderdeel van het bebouwingslint aan het Noorderdiep. Er is geen waardevol doorzicht naar het landschap. Aan weerszijden van de kavel staan woningen en aan de achterzijde grenst het perceel aan een bedrijf. Op de kavel staat een schuur. Stedenbouwkundig gezien vormt het bebouwen van de kavel een opvulling van het lint en dit past binnen de omgeving en ruimtelijke structuur. Als de op het perceel aanwezige schuur hierdoor deels aan het zicht wordt onttrokken is er zelfs sprake van een verbetering. Het achterliggende bedrijf wordt in de bedrijfsvoering al beperkt door de omliggende woningen. Een negatief effect wat ontstaat door het toevoegen van een woning is hier dan ook niet aan de orde.

1.2 In het verleden stond hier een woning
De woning die hier in het verleden stond is ergens begin jaren 90 gesloopt. Hierna is er geen woning meer teruggebouwd en sindsdien is in het bestemmingsplan de mogelijkheid om een woning te bouwen geschrapt. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de mogelijkheid om hier een woning te bouwen weer hersteld.

1.3 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt geconcludeerd dat het project aansluit op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het project past binnen de kernkwaliteiten van het provinciale omgevingsbeleid. Dit geldt ook voor het woonbeleid van de gemeente. Het toevoegen van deze woning draagt, hoewel in geringe mate, bij aan de woningbouwopgave die geldt voor Nieuw-Buinen.

1.4 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.5 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing
De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, Gasunie, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa’s. De binnengekomen reacties zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

1.6 TAM-omgevingsplanprocedure
Met de komst van de Omgevingswet hebben we een omgevingsplan van rechtswege gekregen waarin onder andere alle bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijke deel. Het is de bedoeling dat we dit tijdelijke deel voor 2032 omzetten naar een eigen omgevingsplan. Dit is een proces waar we als gemeente nu volop mee bezig zijn. Omdat de wereld niet stilstaat totdat wij het omgevingsplan hebben ingericht kunnen we ook nu al het omgevingsplan wijzigen. De nieuwe technologie en standaarden die hiervoor

beschikbaar zijn gekomen, zijn alleen nog niet goed toepasbaar voor veel overheidsinstanties. Ook niet voor ons.

Omdat het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dit probleem heeft zien aankomen is er een TAM procedure voor omgevingsplanwijzigingen in het leven geroepen. De afkorting TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Een TAM-omgevingsplanprocedure is een alternatieve procedure om het omgevingsplan te wijzigen via de oude imro-standaarden, dus met gebruik van de oude techniek. Op deze manier wordt er met de oude software een plan gemaakt dat voldoet aan de nieuwe juridisch inhoudelijke eisen uit de Omgevingswet. Deze alternatieve procedure is tot en met 31 december 2025 beschikbaar en zal in ieder geval de komende tijd nog veel worden toegepast binnen onze gemeente.

1.7 Publiekrechtelijk kostenverhaal via een overeenkomst
Het besluit om het omgevingsplan te wijzigen kan leiden tot verzoeken om nadeelcompensatie. De gemeente is wettelijk verplicht om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers. Wij hebben ervoor gekozen om met deze initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie aan te gaan. Op deze manier zijn eventuele kosten die voortvloeien uit verzoeken om dit soort schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemer. Het is daarom niet nodig om iets over het kostenverhaal in de regels van het TAM-omgevingsplan op te nemen.

1.8 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen
Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze op dit plan kenbaar maken. Er zijn het geen inhoudelijke zienswijzen binnengekomen. Uw raad mag er daarom van uitgaan dat het plan niet controversieel is.

Kanttekeningen
1.1 Een plan voor het toevoegen van een enkele woning vergt veel ambtelijke capaciteit
We krijgen veel verzoeken voor het toevoegen van enkele woningen op de veelal ruime percelen binnen deze gemeente. Het van begin tot realisatie begeleiden van een enkele woning vraagt verhoudingsgewijs veel meer ambtelijke capaciteit dan het begeleiden van initiatieven waarbij er meerdere woningen tegelijkertijd worden gerealiseerd. Voor de uitvoering van ons woonbeleid zetten we ons dus effectiever in voor de inwoners van onze gemeente wanneer we ons richten op initiatieven waarbij er een grotere bijdrage is aan de woningbouwopgave dan nu het geval is. Het gaat hier alleen om een vergevorderd plan dat in de ontwerpfase niet op weerstand heeft gestuit. Het ligt dus voor de hand om, met de finishlijn in zicht, dit plan door te zetten.

Ook probeert ons college op deze manier gehoor te geven aan de signalen uit uw raad. Gezien de debatten over dit onderwerp en uw aangenomen amendement voor extra ambtelijke slagkracht voor kleine, particuliere bouwinitiatieven, hopen we dat deze inzet op uw goedkeuring kan rekenen.

Financiën
De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht artikel 13.11, eerste lid, Omgevingswet om kosten te verhalen op degene die bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik, verricht op grond van een nieuw toegedeelde functie. Deze kosten kunnen worden verhaald langs privaatrechtelijke weg, kostenverhaal bij overeenkomst. Of langs publiekrechtelijke weg, kostenverhaal in het omgevingsplan.

Met de initiatiefnemer is een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie aangegaan. Hiermee is voldaan aan de verplichting van het kostenverhaal. In dit geval hoeft er alleen een overeenkomst nadeelcompensatie te worden aangegaan omdat andere kostensoorten niet aan de orde zijn of via de leges worden vergoed.

Participatie
Tijdens de voorbereidingsfase heeft initiatiefnemer contact opgenomen met de direct aangrenzende buren van het plangebied. Volgens de initiatiefnemer hebben deze buren geen bezwaar tegen het bouwen van een nieuwe woning op deze locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat er tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen zijn binnengekomen.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt ambtelijk op de hoogte gehouden van de vorderingen in het proces van bestuurlijke besluitvorming. Bij vaststelling door uw raad wordt het vastgestelde plan gepubliceerd in het Gemeenteblad en op regelsopdekaart.nl.

Uitvoering
Als uw raad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld dan wordt het plan gepubliceerd. Het plan is vatbaar voor beroep gedurende zes weken na publicatie. Als er geen beroep binnenkomt, dan is het plan na deze termijn onherroepelijk.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Nieuw-Buinen, Noorderdiep 204
4. i_NL.IMRO.1681.TAMH22f-VG01
5. Bijlage bij regels
6. Bijlage verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage watertoetsresultaten
8. Bijlage vooroverlegreacties

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris de burgemeester

E.W. Bennema mr. J. Seton