

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 88969-2023:585420

Onderwerp:

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Exloo, De Gloep

Voorgestelde beslispunten:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Exloo, De Gloep vast te stellen, die de realisatie van vijftien woningen mogelijk maakt aan De Gloep in Exloo (fase 1);
3. Op basis van artikel 4.19 Omgevingswet het beeldkwaliteitsplan 'Fabrieksstraat (De Gloep) Exloo' vast te stellen als beleidsregels.

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen en een TAM-omgevingsplan vast te stellen (artikel 2.4 Omgevingswet). Het beoordelingskader voor een wijziging van het omgevingsplan omvat in ieder geval: de doelen van de Omgevingswet, instructieregels vanuit het Rijk en de provincie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan Exloo – Fabrieksstraat. De reden voor deze herziening is dat de eerder bestemde woningen niet meer aansluiten op de veranderde woonbehoefte in het dorp Exloo. Vanwege een veranderde opzet van de kavels wordt het bestemmingsplan Exloo – Fabrieksstraat gedeeltelijk vervangen door het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Exloo, De Gloep. Het plan en de bijbehorende stukken zijn toegevoegd als bijlagen.

Planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Exloo – Fabrieksstraat (vastgesteld d.d. 17-12-2020), per 1 januari 2024 opgenomen in het omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn. Er zijn bouwvlakken en bestemmingsvlakken voor wonen en groen aanwezig. Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (versie d.d. 20-02-2025) bevindt het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied.

Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit twee fasen. In de eerste fase worden vijftien woningen gerealiseerd. Het woonprogramma bestaat uit een rij met vier woningen, acht twee-onder-een-kapwoningen en drie vrije kavels. In de tweede fase worden nog een rij met

vijf woningen en twee twee-onder-kapwoningen aan het gebied toegevoegd. In totaal (fase 1 en 2) worden er maximaal 22 woningen toegevoegd.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is enkel van toepassing op de eerste fase. De tweede fase wordt op een later moment verder uitgewerkt. De reden hiervoor is dat voor deze woningen niet kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften. Hierop wordt verder ingegaan bij de kanttekeningen.

Het gedeelte van het plangebied dat al in ontwikkeling is, wordt niet herzien. Aan de noordzijde van het plangebied is op de plek van de voormalige melkfabriek een appartementencomplex met twaalf appartementen gerealiseerd. De appartementen en de vrije kavels die al zijn verkocht vallen buiten de scope van dit plan.

Beoogd effect

In 2030 is de woningvoorraad in Exloo aangevuld met 35 tot 60 extra starters- en levensloopbestendige woningen. Het voormalige Fabrieksterrein biedt een levendig woonmilieu dat bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp.

Argumenten

1.1 De ingekomen reacties zijn zorgvuldig behandeld in de nota van zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van woensdag 8 oktober tot en met dinsdag 18 november 2025 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in deze periode één zienswijze van een direct omwonende ontvangen. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de stedenbouwkundige opzet en privaatrechtelijke afspraken tussen de indiener en de ontwikkelaar. Aanvullend zijn adviezen gedeeld door de Veiligheidsregio Drenthe en de GGD Drenthe. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het plan. In de nota van zienswijzen zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage bij het TAM-omgevingsplan.

2.1 De gemeente Borger-Odoorn wil 500 woningen toevoegen tot 2030

In de omgevingsvisie 'Buitengewoon Borger-Odoorn' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2023) staat beschreven dat er in de gemeente Borger-Odoorn wordt ingezet op een passende en bereikbare woningvoorraad. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit. In de Woonvisie 2022+ (vastgesteld d.d. 7 maart 2022) heeft de gemeente daarbij de ambitie opgenomen om tot 2030 500 nieuwe woningen te willen realiseren. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van vijftien nieuwe woningen aan De Gloep in Exloo juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plan draagt daarmee bij aan het behalen van de woonambities van de gemeente.

2.2 Het nieuwe woonprogramma sluit beter aan op de woonbehoefte in Exloo

In de Woonvisie is ook opgenomen dat er in Exloo met name behoefte is aan sociale huurwoningen, koopwoningen en maatwerk voor vrije huur. Er is ruimte voor circa 35-60 extra woningen. Ten opzichte van het vigerende plan worden met het voorliggende plan niet alleen zeven extra woningen, maar ook meer betaalbare woningen toegevoegd.

In totaal (fase 1 en 2) worden er maximaal 22 woningen toegevoegd. Hiervan worden minimaal negen (rij)woningen onder de betaalbaarheidsgrens van €390.000,- v.o.n.

(incl. BTW) te koop aangeboden. Met dit TAM-omgevingsplan wordt alvast de realisatie van vijftien woningen (fase 1) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, waaronder vier betaalbare (rij)woningen. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de behoefte voor zowel betaalbare en duurdere (koop)woningen in Exloo, zoals beschreven in de Woonvisie.

2.3 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de motivering. Hier wordt geconcludeerd dat het project aansluit op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De motivering, regels en bijbehorende onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen bij dit voorstel.

2.4 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

De ruimtelijke en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de motivering. Hieruit blijkt dat er met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin staat ook beschreven dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied, waardoor de bestaande parkeerdruk in Exloo niet verder wordt verhoogd door deze ontwikkeling. In de kanttekeningen wordt verder ingegaan op de aspecten geluid en water.

2.5 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in de motivering

In het kader van het vooroverleg is het plan in 2023 voorgelegd aan provincie Drenthe, Astron, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de motivering. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het plan omgezet naar een TAM-omgevingsplan en gedeeltelijk gewijzigd. Relevante partners zijn ten tijde van de terinzagelegging over de wijzigingen geïnformeerd.

3.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen

Het beeldkwaliteitsplan (bkp) is een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Borger-Odoorn. Het bkp is toegevoegd als bijlage bij de motivering en biedt concrete criteria voor de bebouwing en indeling van de kavels. Omdat in de planregels wordt verwezen naar het bkp en het als beleidsregel wordt vastgesteld¹, geldt het bkp als voorwaardelijk toetsingskader.

Kanttekeningen

2.1 Er zijn aanvullende maatregelen nodig voor het omgevingsaspect water

Het plangebied is lager gelegen dan de rest van de bebouwde kom en omliggende essen. Hierdoor stroomt het regenwater bij een extreme bui vanuit het dorp naar het plangebied. De aanwezigheid van een voormalige spoordijk onderbreekt bovendien de natuurlijke doorstroming van het water richting het landelijk gebied. Om wateroverlast bij de woningen te voorkomen dienen aanvullende maatregelen te worden genomen die bijdragen aan de waterberging en -afvoer in het plangebied en de directe omgeving.

¹ De beleidsregel op basis van artikel 4.19 Ow is een bevoegdheid van de gemeenteraad en bedoeld als vernieuwde vorm van de welstandsnota. Door ernaar te verwijzen in de planregels (als voorwaardelijke verplichting) wordt het een juridisch bindend onderdeel van het omgevingsplan.

Een doorbraak van de voormalige spoordijk kan eraan bijdragen dat het oorspronkelijke beekdal in ere wordt hersteld. Hierdoor kan het water doorstromen naar het landelijk gebied. Dit levert ook landschappelijke kwaliteit op als een 'vizier' naar het open en lager gelegen buitengebied. Een duikerverbinding kan fungeren als noodafvoer door ervoor te zorgen dat overtollig water zonder verdere obstakels kan worden afgevoerd.

Deze oplossingen zijn besproken met het adviesbureau SWECO, het waterschap en de provincie Drenthe. In de stuurgroep wonen zijn de maatregelen voorbereid op bestuurlijk niveau. Dat maatregelen kunnen worden genomen om wateroverlast te voorkomen is voldoende om aan te tonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De verdere uitwerking en uitvoering ervan wordt projectmatig opgepakt door de afdeling Programma's en Projecten (P&P). Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur om erop toe te zien dat de aanvullende maatregelen tijdig worden toegepast, zodat een veilige en prettige woonomgeving kan worden gerealiseerd en behouden voor bewoners en omwonenden.

2.2 De gebiedsontwikkeling wordt in meerdere fases uitgewerkt

In de tweede fase worden nog één rij met vijf woningen en twee twee-onder-kapwoningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied toegevoegd. De reden voor deze knip in het plangebied is dat het geluidsonderzoek heeft aangetoond dat niet kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften voor deze rijwoningen. Dat komt door de geringe afstand tot de bestaande bedrijfsfunctie ten zuiden van het plangebied. Door het realiseren van de woningen zal de geluidruimte van het bedrijf worden beperkt. Dat kan leiden tot nadeelcompensatie (planschade). Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is gekozen voor een knip in twee fasen, waarbij de tweede fase op een later moment wordt uitgewerkt. In de rest van het plangebied vormt het aspect geluid geen belemmerende factor voor de beoogde bouwplannen.

Financiën

De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn 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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst staan onder andere afspraken over de kosten van de ambtelijke capaciteit, de randvoorwaarden over de verkoopprijs en de hoogte van de huur, de wijze van bouwen en de verplichting tot het vergoeden van eventuele nadeelcompensatie.

Participatie

De initiatiefnemer is verzocht alle belanghebbenden op de hoogte te brengen van zijn of haar plannen. In de ruimtelijke onderbouwing is verslag gedaan van de manier waarop de participatie is verlopen en wat de resultaten daarvan zijn. Het plan is gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden tijdens een informatiebijeenkomst. Er is overwegend positief op het plan gereageerd.

Inclusie

Met dit woningbouwproject worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd in de nabijheid van voorzieningen. Bij het bouw- en woonrijp maken van het plangebied wordt rekening gehouden met het gezondheidsadvies van de GGD Drenthe (bijlage 3).

Communicatie

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het plan samen met het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website www.officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekendgemaakt.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het plan heeft vastgesteld, wordt het plan gedurende zes weken gepubliceerd. Vier weken na de dag van bekendmaking treedt het plan in werking. Het plan is onherroepelijk wanneer gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep is ingediend. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt als nieuw 'omgevingsdocument' gepubliceerd.

TAM-IMRO is beëindigd per 1 januari 2026

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking, waardoor de procedure voor een bestemmingsplan niet kon worden doorgezet. De procedure is vervolgens omgezet naar een wijziging van het omgevingsplan via een TAM-omgevingsplanprocedure. Ontwerp-omgevingsplannen die uiterlijk 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd, kunnen worden afgemaakt met de TAM-omgevingsplanprocedure.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Motivering
2. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Regels
3. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Plankaart
4. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
5. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 2 Mer-beoordelingsnotitie
6. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 3 Advies GGD Drenthe
7. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 4 Stikstofonderzoek
8. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 5 Quickscan flora en fauna
9. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 6 Akoestisch onderzoek
10. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
11. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek
12. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 9 Ontwerpbeschikking ODD
13. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 10 Evaluatieverslag bodemsanering
14. TAM-omgevingsplan H22b Exloo, De Gloep - Bijlage 11 Nota van zienswijzen
15. Raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Exloo, De Gloep

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

E.W. Bennema

mr. J. Seton