

**VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD**

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 75002-2025:511447

Onderwerp:

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Valthermond, Vrijheidslaan 10

Voorgestelde beslispunten:

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Valthermond, Vrijheidslaan 10 vast te stellen.

Bevoegdheid raad

Uw raad is bevoegd om een TAM-omgevingsplan vast te stellen en wijzigen. Wij hebben dit besluit voorbereid in de ontwerpfase. 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

De eigenaar van het pand aan de Vrijheidslaan 10 in Valthermond is van plan om het bestaande bedrijfsgebouw te slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren met elf woningen. Wij hebben het ontwerp TAM-omgevingsplan hiervoor ter inzage gelegd. Er zijn in de periode van terinzagelegging geen inhoudelijke zienswijzen binnengekomen. Het plan is nu klaar om vastgesteld te worden door uw gemeenteraad.

Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan, binnen het bestemmingsplan Valthermond, heeft het plangebied de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming is alleen wonen overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan. De bestaande situatie biedt ruimte voor één woning. Er kan dus geen appartementengebouw met elf woningen worden toegevoegd. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt lokaal de mogelijkheid gecreëerd om een appartementengebouw te realiseren.

Beoogd effect

Het planologisch juridisch mogelijk maken van een appartementengebouw op de locatie Vrijheidslaan 10 in Valthermond.

Argumenten**1.1 Er ontstaat een toekomstbestendige invulling voor deze locatie**

Het bedrijfspand, zoals het nu gebruikt wordt, heeft geen functie voor de lange termijn. Het gebouw wordt niet meer als bedrijfspand gebruikt. Het gebouw is verouderd en er is sprake van achterstallig onderhoud. Hierdoor is hergebruik economisch niet haalbaar. Door de bebouwing te slopen en een nieuw gebouw te realiseren wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt. Ook wordt hiermee voorkomen dat bebouwing op deze locatie leegstaat en verder verpaupert. Door de invulling met de woonfunctie wordt er een nieuwe blijvende functie gerealiseerd. Voor het hele gebied rond het plangebied betekent dit een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de onderbouwing. Hier wordt geconcludeerd dat het project aansluit op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het provinciale belang cultuurhistorie is in deze zaak een aandachtspunt. Initiatiefnemer heeft hier in de onderbouwing aandacht aan besteed. Het plan past in eerste instantie niet binnen het woonbeleid van de gemeente zoals dat is opgesteld. Hiervan kan om goede redenen worden afgeweken. Zie hiervoor verder kanttekening 1.

1.3 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. Voor het omgevingsaspect bodem is een aanvullend onderzoek gedaan. De aanleiding hiervoor staat in paragraaf 4.15.2 van de onderbouwing, er is een geringe vervuiling geconstateerd. De Omgevingsdienst Drenthe is om bodemadvies gevraagd en de conclusie van de bodemspecialist is dat de samenstelling van de bodem geen belemmering vormt voor de komst van een appartementengebouw. Deze conclusie is toegevoegd aan de motivering van het omgevingsaspect bodem.

1.4 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 onderbouwing. Waar nodig is de onderbouwing aangepast.

1.5 De zienswijzeperiode heeft geen inhoudelijke zienswijzen opgeleverd

Tijdens de periode van terinzagelegging heeft de provincie Drenthe laten weten dat er wat de provincie betreft geen bezwaren zijn tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. De Veiligheidsregio Drenthe heeft informeel laten weten dat hun opmerkingen uit het vooroverleg niet goed waren verwerkt. Daarom is de tekst in paragraaf 4.11.3 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om een tekstuele wijziging van geringe aard die het plan niet verandert. Verder zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het plan kan daarom worden vastgesteld.

1.6 Procedure TAM-omgevingsplan

Met het TAM-omgevingsplan wordt het omgevingsplan van de gemeente gewijzigd. Bij een wijziging van het omgevingsplan is het wettelijk verplicht om de uitgebreide voorbereidingsprocedure toe te passen. Dat houdt in grote lijnen in dat het TAM-omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage ligt. Een ieder kan binnen deze termijn zienswijzen kenbaar maken. Ons college is verantwoordelijk voor de terinzagelegging en uw gemeenteraad is bevoegd om het definitieve plan vast te stellen.

Deze inzagetermijn is voorbij. Dit heeft de aanleiding gegeven om het definitieve plan ten opzichte van het ontwerp op een enkel ondergeschikt punt te wijzigen. Inhoudelijk is het TAM-omgevingsplan niet anders dan het ontwerp. U kunt het plan daarom vaststellen.

Kanttekeningen

1.1 Het plan past niet binnen de kaders van onze Woonvisie 2022+

Met het plan worden elf appartementen gerealiseerd. Met de Woonvisie 2022+ heeft de gemeente Borger-Odoorn de ambitie vastgesteld om tot 2030 500 nieuwe woningen te realiseren. Hierbinnen is er gemeente breed vooral behoefte aan levensloopbestendige en

betaalbare woningen. De Uitvoeringsagenda 2022+ toont voor Valthermond de volgende concrete behoefte:

Dorp	Rij	2 [^] 1-kap	Vrij/ kavel	App.	Patio**	< € 250.000	€ 250k - € 355k	> € 355.000
Valthermond	+	+	+	0	++	++*	+ / ++	0

Het plan zoals het nu voor u ligt gaat uit van een woongebouw met elf appartementen. Uit de woonvisie blijkt geen behoefte voor appartementen in Valthermond. Toch betekent dit niet dat daarmee dit initiatief niet door zou kunnen gaan.

De Woonvisie 2022+ is aan het begin van 2022 vastgesteld. Nu, bijna vier jaar later, bestaat er binnen het woonteam het beeld dat er in de gemeente een behoefte bestaat aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Op dat punt lijkt de visie inmiddels door de actualiteit te zijn ingehaald. De appartementen die volgens voorliggend plan worden gerealiseerd zijn niet specifiek gericht op senioren, maar zijn daar wel bij uitstek geschikt voor omdat de appartementen gelijkvloers zijn en niet al te groot.

In Valthe waar deze ontwikkelaar ook appartementen wil ontwikkelen en waar volgens de Woonvisie 2022+ ook geen animo zou moeten zijn waren er gelijk vijftien gegadigden die een soortgelijk appartement als in dit plan willen hebben.

Uit de Woonvisie 2022+ blijkt in ieder geval ook dat er behoefte bestaat aan woningen in Valthermond. De komst van betaalbare nieuwe appartementen in het centrum van het dorp zorgt ervoor dat er doorstroming plaats kan vinden. Hierdoor komen er woningen vrij voor de doelgroepen die volgens onze Woonvisie 2022+ woningen nodig hebben. Initiatiefnemer hoeft dus niet een specifieke doelgroep te bedienen om uiteindelijk toch woningen vrij te maken voor de doelgroepen die in de woonvisie worden genoemd.

Nederland vergrijst waardoor getalsmatig er steeds meer behoefte ontstaat aan onderhoudsarm en gelijkvloers wonen. Daar waar er een woning verkocht wordt ontstaat er ruimte aan de onderkant van de koop- of huurmarkt middels doorstroming van mensen. De appartementen zijn levensloopbestendig en dus een goede keuze voor de toekomst.

Met appartementen van circa 90 m² wordt gemikt op het middensegment. De ontwikkelaar begrijpt dat elf appartementen niet meteen in een keer te vermarkten zijn. De ontwikkelaar brengt eventuele appartementen die niet worden verkocht onder in een bedrijf dat deze appartementen verhuurt. Het naastgelegen appartementencomplex toont volgens ontwikkelaar aan dat er voldoende vraag is naar huurappartementen. Het zal hoogstwaarschijnlijk dus niet voorkomen dat de voorgenomen appartementen leeg blijven staan.

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 anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over kosten. 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. Hiermee is voldaan aan de verplichting van het kostenverhaal.

Participatie

Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer dit plan besproken met omwonenden. Er is overwegend positief gereageerd op het plan, wel zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- De bewoners van de Meenthoek verzochten rekening te houden met de ontsluiting van hun bergingen. Hier zal de architect nog nader naar kijken. In het plan is momenteel wel aangegeven waar de bergingen komen maar een indeling met gangen is nog niet gemaakt.
- De bewoners van Noorderdiep 314 gaven aan dat zij wellicht iets minder uitzicht/zon zouden ondervinden van de extra laag.
- Dat de achterzijde geen galerij op de tweede verdieping had en minder uitkijk daar hier zich de slaapkamers bevinden, wordt gewaardeerd.

Communicatie

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het plan 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. Het TAM-omgevingsplan is digitaal in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Via het klantcontactcentrum kan een afspraak worden gemaakt om het TAM-omgevingsplan op het gemeentehuis in te zien.

Uitvoering

Nadat uw raad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd. Tegen uw 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. Raadsbesluit
2. Motivering
3. Regels
4. Verbeelding
5. Aanvullend bodemonderzoek
6. ODD beoordeling bodemonderzoek Vrijheidslaan 10 Valthermond

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

E.W. Bennema

mr. J. Seton