

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: P. de Jager
Afdeling/cluster: Ontwikkeling en KCC
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 90614-2023:204283

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Nieuw-Buinen, Oosterwijk'

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Buinen, Oosterwijk', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1681.05BP0027-VG01 met bijbehorende stukken, vast te stellen;
 2. Het beeldkwaliteitsplan Nieuw-Buinen, Oosterwijk vast te stellen;
 3. Geen Exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Wij hebben als gemeente, het voornemen om in Nieuw-Buinen een inbreidingslocatie voor woningbouw te realiseren. Hier zullen 87 woningen worden gebouwd, bestaande uit levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en het particuliere initiatief Nostalgia. De nieuwbouwlocatie aan de Linneauslaan ligt buiten het plangebied (13 woningen¹). Met dit bestemmingsplan worden 74 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zal er groene verblijfsruimte worden gerealiseerd.

Planologisch gezien is wonen op de beoogde gronden nu niet toegestaan, daarom dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Buinen, Oosterwijk en bijbehorende stukken, heeft de afgelopen periode (van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023) 6 weken ter inzage gelegen.

In deze periode zijn tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, daarom stellen wij u voor om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologische regeling om de beoogde woningbouwontwikkeling in Nieuw-Buinen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan is onderdeel van de gemeentelijke woningbouwopgave

¹ De reden hiervoor is dat voor dit gebied recent al een ander bestemmingsplan is opgesteld.

In de 'Uitvoeringsagenda 2022+ Borger-Odoorn' staan voor Nieuw-Buinen een aantal uitgangspunten beschreven. Zo zijn in Nieuw-Buinen (grootstedelijke) voorzieningen binnen bereik. Daardoor heeft dit dorp een regiofunctie. Binnen de kern zijn recent ruim honderd woningen gesloopt. Investerings in het dorp maken de regio sterker. Op dit moment is er volop vraag, maar deze moeten we blijven monitoren. Het zijn niet de aantallen maar juist de integraliteit en ruimtelijke kwaliteit die de plannen een grote meerwaarde geven. In het bestemmingsplan is een woningbouwprogramma opgenomen.

1.2 Het plan geeft nieuwe ruimtelijke kwaliteit en verbinding in Nieuw-Buinen

Door sloop en verandering van functies zijn er gaten gevallen in het woonweefsel van Nieuw-Buinen. Met een integraal woonprogramma worden lege plekken weer ingepast in en verbonden met het grotere geheel. De ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied krijgt een impuls door de moderne nieuwbouwwoningen en het verbinden van verschillende groenzones. Door een mix van koop en huur te plannen ontstaat bovendien een evenwichtig woongebied, met voor elke doelgroep een passend woningtype op het programma.

1.3 De overlegreacties zijn daar waar mogelijk verwerkt in het plan

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) voorgelegd aan onze gebruikelijke externe overlegpartners. Naar aanleiding van de reacties is het plan op onderdelen aangepast. Dit is samengevat in de Nota van Beantwoording, die als bijlage 13 is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

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

De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.5 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.6 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Op basis van artikel 3.8 van de Wro kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Tijdens inzagetermijn van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 zijn geen zienswijzen binnengekomen voor dit bestemmingsplan.

2.1 De ontwikkeling is voorzien van een beeldkwaliteitsplan

Naast dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. In het beeldkwaliteitsplan worden aan de bebouwing aanvullende eisen gesteld wat betreft beeld en uitstraling. Op deze manier wordt de gewenste kwaliteit gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft samen met het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Hier zijn geen reacties op binnengekomen. Ook het beeldkwaliteitsplan kan door u worden vastgesteld.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig

Voor het project Oosterwijk is een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Deze wordt separaat aan dit bestemmingsplan door u vastgesteld. Het bestemmingsplan is daarmee financieel haalbaar. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Voor het project Oosterwijk moet nog een grondexploitatie (GREX) worden vastgesteld

Deze wordt separaat aan dit bestemmingsplan vastgesteld door uw gemeenteraad. Het bestemmingsplan is daarmee financieel haalbaar. Daarmee hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De planning is gericht op het vaststellen van de grex in uw raad van februari 2024.

Om de snelheid in het proces vast te houden bieden we het bestemmingsplan alvast aan, aan uw raad van januari 2024. Onder andere om de planning vast te houden richting nutsbedrijven etc.

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. Door de gemeente is een planschade risicoanalyse opgesteld. Het financiële risico is opgenomen in de GREX. Met Nostalgia wordt een planschadeovereenkomst gesloten, zodat de mogelijke tegemoetkoming in planschade, bij Nostalgia, als initiatiefnemer, wordt neergelegd.

Financiën

Voor het project Oosterwijk is een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Deze wordt separaat aan dit bestemmingsplan aangeboden aan uw gemeenteraad. Het bestemmingsplan is daarmee financieel haalbaar.

Participatie

Bij de planvorming van Oosterwijk is regelmatig overlegd met een klankbordgroep waar bewoners vertegenwoordigd waren. Ook dorpsbelang is goed aangehaakt. En er is een drietal informatiebijeenkomsten voor de omgeving georganiseerd. Alle omwonenden uit Nieuw-Buinen zijn persoonlijk uitgenodigd om het (stedenbouwkundig) ontwerp van het bestemmingsplan te bekijken. De bijeenkomsten zijn goed bezocht en in een goede sfeer verlopen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website [officielebekendmakingen.nl](https://www.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

1. Het vaststellingsbesluit, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan worden gedurende 6 weken gepubliceerd.
2. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn onherroepelijk als gedurende de ter inzage termijn geen verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep is ingediend.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan (Toelichting, Regels en Verbeelding)
3. Bijlagen bij bestemmingsplan
4. Beeldkwaliteitsplan

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de locosecretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.E. Helder - Klamer'.

L.E. Helder - Klamer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'mr. J. Seton'.

mr. J. Seton