

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 74202-2022 /

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland'

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| Auteur | : Jos Timmermans |
| Domein/team | : Ruimte / Planvorming en ontwerp |
| E-mail | : Jos.Timmermans@gemeentemaashorst.nl |
| Port. | : F.J.M. van Lankvelt |
| | |

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland'

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland'.
2. Bestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland' gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Bij besluit van 17 april 2018 heeft het college van de gemeente Landerd onder voorwaarden ingestemd met de doorontwikkeling naar een volwaardige horecabestemming voor Eeterij d'n Oven op het perceel Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1 te Zeeland. Naast de volwaardige horecabestemming zou ruimte bestaan voor ondergeschikte agrarische activiteiten. Een van de voorwaarden bij het principebesluit uit 2018 was een sluitingstijd van uiterlijk 23.00 uur voor de horeca-activiteiten. Ook uit latere geluidonderzoeken is gebleken dat een sluitingstijd tot na 23.00 uur niet haalbaar is wegens te hoge geluidbelasting voor de omliggende woningen. Bij aanvullend principebesluit van 14 maart 2023 is opnieuw bevestigd dat medewerking kan plaatsvinden voor horeca-activiteiten tot 23.00 uur. Daarnaast is als voorwaarde gesteld dat parkeren binnen het bestaande bouwvlak dient plaats te vinden in plaats van het voortzetten van het bestaande (illegale) gebruik van een aangrenzend perceel met agrarische bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet geheel aan de voorwaarden uit het (aanvullende) principebesluit. Tussen 23.00 en 09.00 uur zijn geen horeca-activiteiten toegestaan en er dient gebruikt te worden gemaakt van een geluidbegrenzer. Binnen het bouwvlak worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en voorzien van een landschappelijke inpassing die geborgd is in de regels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologisch kader voor de volwaardige horeca-activiteit voor Eeterij d'n Oven met als nevenactiviteiten beperkte agrarische activiteiten en begeleid wonen op beperkte schaal. Deze activiteiten vinden al geruime tijd plaats, zodat sprake is van een legalisatie van de situatie.

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant en een omwonende. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Zie hiervoor de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het (aanvullende) principebesluit

Er heeft sinds het principebesluit van 17 april 2018 veel discussie plaatsgevonden over de voorwaarden waarbinnen de horeca-activiteit zou kunnen en moeten plaatsvinden. Na het aanvullende principebesluit van het college van Maashorst van 14 maart 2023 is namens initiatiefnemer ingestemd met de voorwaarden en zijn de onderzoeken, toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan én de regels daarmee in overeenstemming gebracht. Er wordt inhoudelijk volledig voldaan aan de voorwaarden uit het (aanvullende) principebesluit.

2.2 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is op alle aspecten die relevant zijn een goede motivering gegeven. Er heeft geluidonderzoek plaatsgevonden dat door ODBN akkoord is bevonden en de resultaten zijn verwerkt tot regels ter bescherming van de bewoners in de omgeving. Naar aanleiding van de zienswijze van de omwonenden heeft ODBN aanvullend advies uitgebracht en zijn de regels bij het bestemmingsplan aangepast. De omgeving wordt in voldoende mate beschermd tegen eventuele hinder van de totale activiteiten (horeca, agrarisch en begeleid wonen) op de locatie Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1 te Zeeland.

Kanttekeningen

2.1 Langdurig proces

Het is een zeer langdurig proces geweest door diverse oorzaken, niet in de laatste plaats door het verzet van initiatiefnemer tegen de uiterlijke sluitingstijd van 23.00 uur voor horeca-activiteiten en de realisatie van parkeerplaatsen binnen het bestaande (agrarische) bouwvlak. Initiatiefnemer heeft uiteindelijk daarmee ingestemd, mede omdat de nevenactiviteit 'begeleid wonen' in het ontwerpbestemmingsplan terecht is gekomen.

2.2 Klachten uit de omgeving

Afgelopen jaren zijn vaker feesten en partijen (met name tot 01.00 uur of later) gehouden die overlast veroorzaakten in de omgeving, leidend tot klachten. Uit geluidonderzoeken is gebleken dat de klachten in het verleden niet zonder aanleiding waren. Op grond van akoestisch onderzoek is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat horeca-activiteiten na 23.00 uur zijn verboden en een geluidbegrenzer moet worden gebruikt waarmee geluidhinder voor de omgeving wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau, passend bij het gemengde gebied.



Participatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De relevante informatie daarover is in het bestemmingsplan opgenomen. De meerderheid van de omgeving heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Duurzaamheid

Er is sprake van gewijzigd gebruik zonder dat nieuwbouw of vernieuwbouw is voorzien. Wel worden als onderdeel van de maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen zonnepanelen gelegd om te voorzien in de volledige energiebehoefte van de locatie.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad bekendgemaakt. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

Financiën

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit bestemmingsplan omvat uitsluitend een functieverandering waarbij er geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Omdat sprake is van gewijzigd gebruik zonder (nieuw)bouw worden de plankosten door middel van leges in rekening gebracht.

Er is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Omdat sprake is van gewijzigd gebruik zonder (nieuw)bouw worden de plankosten door middel van leges in rekening gebracht.

Rechtmatigheid

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1 van de Wro dat op grond van het overgangsrecht bij de Omgevingswet nog van toepassing is.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het gedurende zes weken ter visie worden gelegd samen met het vaststellingsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het raadsbesluit

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Voor-Oventje 3 – Verbindingsweg 1, Zeeland'
2. Verbeelding
3. Toelichting
4. Toelichting Bijlage 1 Milieutekening
5. Toelichting Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan
6. Toelichting Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
7. Toelichting Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog
8. Regels
9. Regels Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Maashorst, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)