

Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE
aangetekend

Contactpersoon

Datum 6 februari 2023
Ons kenmerk 404/11159140

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan Dorpsstraat 14-16 Havelte

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten woonachtig aan de [] te Havelte, dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 14-16 dat ter inzage ligt van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023. Cliënten kunnen zich niet vinden in dit ontwerpbestemmingsplan. Zij hebben moeite met de binnen dit plan geboden terrasmogelijkheden. In het navolgende wordt dit uitgelegd.

Belang van cliënten

Cliënten zijn woonachtig [] de planlocatie ligt. Waar zij op grond van het vorige planologische regime enkel horeca en een klein terras naast zich hadden, biedt het onderhavige bestemmingsplan aanmerkelijk intensievere gebruiksmogelijkheden.

Voorgeschiedenis

Ten tijde van koop van de woning door cliënt en vanaf 2017 bekrachtigd is het gebied rondom de Dorpsstraat aangewezen als beschermd dorpsgezicht met een beperkt horecagebied. Sinds 2020 is echter door de huidige uitbater het gebied achter Ludiek onderhanden genomen, bomen gekapt, vennetje gegraven en een groot terras aangelegd waarop later een tent is geplaatst.

Het terras + tent als beschreven in de huidige bestemmingsplan wijziging is al ruim 3 jaar in gebruik door de uitbater van restaurant Ludiek zonder vergunning.

Terras en tent is meermaals met de gemeente besproken de afgelopen jaren.

In dit bestemmingsplan wordt de tent en het extra terras alsnog bestemd. Om de volgende redenen is cliënt het niet eens met de motivatie daartoe.

1. Parkeren



"11.2.1 Parkeerruimte a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.

*Geconstateerd wordt dat, indien wordt uitgegaan van de parkeerbehoefte conform de normen van het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2020-2030', er zonder terras al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Dit heeft echter in het verleden nooit tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving geleid. Ook het nieuwe terras is al geruime tijd in gebruik. Dit terras heeft **niet geleid tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving.** "*

Bovenstaande is onjuist: Er is wel degelijk last van parkeerdruk. De gemeente is hiermee bekend, want deze situatie is in meerdere gesprekken met de gemeente en aanvrager naar voren gekomen. De huidige situatie levert ook gevaarlijke situaties op, omdat auto's elkaar slecht kunnen passeren (zeker met Lijnbus). Daarnaast worden de berm en kapotgereden.

In nieuwe plan worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd: Volgens berekening in de aanvraag zijn er echter minimaal 31.5 (+7.5) (of iig 27 (+3)) benodigd. In de aanvraag worden dus onvoldoende parkeerplekken gerealiseerd volgens standaard berekening.

Ook de voorgenomen uitbreiden met een winkelder zal mogelijk leiden tot extra druk. Het koppelen van restaurant aan winkelder (Proeverij?) is zeker niet gegeven en opportuun.

Hoe worden de huidige max 70 personen geborgd en wordt voorkomen dat dit aantal later zal groeien.

Huidig plan voldoet niet aan de minimale eisen gesteld vanuit standaard rekenmodellen met als argument dat er geen overlast is. Het argument van geen overlast is niet correct en al 3 jaar bekend bij zowel gemeente en aanvrager.

Opmerkingen huidige rekenmethode/aannames parkeren:

- Personeel is niet meegenomen (aantal 5 bediening (+ keukenpersoneel - barpersoneel) ?).
- De gemeente rekent per bvo en die is 165 m2 van het restaurant, toch mogen er nooit meer dan 70 gasten komen. Daarvan zijn 18 hotelgasten (2 per kamer (9)). Dus 52 andere gasten. Het terras is 192 m2 bvo + bestaand terras, totaal 375m2!! Mag/moet de gemeente dan wel rekenen met bvo, want de bvo van het terras is veel groter en dan zijn er veel meer parkeerplaatsen nodig. Moet dan niet gerekend worden met het aantal personen (70 + 5 medewerkers + keukenpersoneel?), worst case = 2 per auto (zoals ook gerekend wordt voor hotelgasten) en dan moeten er dus minimaal 38 parkeerplaatsen zijn (inclusief hotelgasten). De parkeerbehoefte is daarmee onjuist berekend en dan zal er een betere motivatie moeten komen om aan te tonen dat de parkeerdruk niet onaanvaardbaar is.
- Waarom wordt het terras zo groot bestemd als de bvo van het restaurant 165m2 is en in de toelichting staat dat het terras en het restaurant als communicerende vaten op elkaar zullen werken?

2. Geluid

In de avond- en nachtperiode wordt de richtwaarde met 3 en 4 dBA overschreden. Dat is voor het menselijk oor hoorbaar.

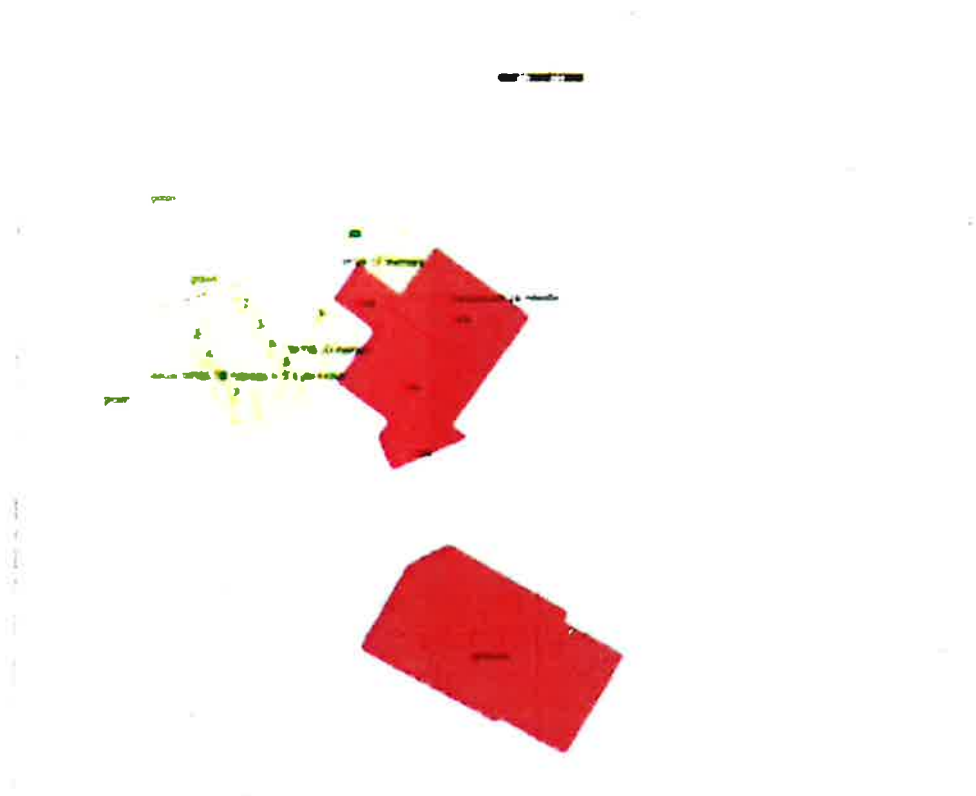
"Ten opzichte van de huidige vergunde situatie met de bestaande terrassen neemt de geluidbelasting met 1 dBA af. Een grotere reductie in de avond/nacht is alleen haalbaar wanneer de bestaande terrassen niet worden gebruikt (dus alle gasten op het nieuwe terras) en het scherm langer wordt hetgeen landschappelijk gezien niet wenselijk is."

In de huidige berekening wordt geen rekening gehouden met:

- Geluid door (auto's op – dichtslaaende deuren in de nacht -) parkeerplaatsen (14 onder beheer Ludiek waarvan 4 overzijde weg woning , tevens is hier de fietsenstalling gevestigd)
 - Huidige extra overlast door parkeren buiten de parkeervlakken is niet meegenomen
 - Daarnaast biedt het huidige plan de mogelijkheid tot het creëren van parkeerplaatsen achter de tent (Tuinbestemming) wat zal leiden tot extra geluid, parkeerdruk (en beperking uitzicht) en verkeerstoename
- Geluid van weiland achter het terras. Deze is de afgelopen jaren standaard in gebruik als terras met tafels-zitjes en hangmatten. Overdag ook met regelmaat spelende kinderen van bezoekers horeca en in de avond pratende gasten. Ook indien geen terrasbestemming is het spelen in dit gebied niet uitgesloten en te verwachten. Dit geluid is niet meegenomen in het geluidsrapport, immers spelende/gillende kinderen bereiken een dB van 110.
 - Daarnaast heeft de strook groen (6m) achter het terras een horecabestemming: dit geeft mogelijkheden tot gasten welke zich hier bevinden (en wat naar verwachting ook zeker zal plaatsvinden). Dit is niet meegenomen in de geluidsbelasting.
- Versterkt geluid: In de tent zoals afgelopen zomer in gebruik, is wel degelijk een geluidsinstallatie opgehangen waarbij het geluid duidelijk waarneembaar is vanaf het terras I
- Terras maakt gebruik van heaters : In hoeverre is dit meegenomen in de meetperiode ?
- In de zomerperiode (vooral gebruik terras) is het aantal bezoekers hoog. Hoe wordt de 70 personen + 5 medewerkers geborgd ?
- Er wordt uitgegaan van 70 mensen + 5 medewerkers op het terras. En er is in de avond en nacht wel een overschrijding van 4 dB. Dat is voor het menselijk oor veel. En het kan in principe 7 dagen per week. Dat is ook veel. Is dat wel meegenomen in de afwegingen om het aanvaardbaar te vinden?
- Uitgegaan wordt van een terras gedurende de zomermaanden, het verzoek is dit ook te reguleren in de regels van het bestemmingsplan; periode mei tot en met september.
- Is het geluidsrapport wel uitgegaan van worstcasescenario met 70 + 5 mensen op het terras tot 1 uur?

Het plan voldoet niet aan de regelgeving voor geluid. Hierbij ook de opmerking dat niet alle factoren (met extra belasting geluid) mee zijn genomen. Een concrete motivatie waarom een concrete geluidbelasting acceptabel wordt geacht is niet aanwezig. Bij gemeente en opdrachtgever is meerdere malen het onderdeel geluid ter sprake gekomen. (Zie ook notitie dat een geluidswal werd voorgesteld (Het geluidsonderzoek stelt dat er met cliënten als bewoners een

besluit is genomen op het plaatsen van een geluidswal. Dit is echter niet het geval. De wal is voorgesteld maar zonder consensus.)



Huidig overzicht geluidsonderzoek: Niet alle geluidsbronnen zijn hierin genoemd



Bron: Website Ludiek

3. Beschermd dorpsgezicht/uitzicht

De afgelopen jaren (vanaf 2020) is het gebied rondom Ludiek al zeer veranderd, zonder vergunningaanvraag. Bomen zijn gerooid, Vennetje is gegraven en een groot geheel terras is neergezet. Het terrasgedeelte (met tent) is meermaals met de verantwoordelijke wethouders besproken. Vanuit Woning _____ is het uitzicht of op een terras met tent, of een te realiseren geluidswal. Vanuit de badkamer is een direct zicht op terras met gasten of tent te zien, inclusief zicht van terras op de badkamer.

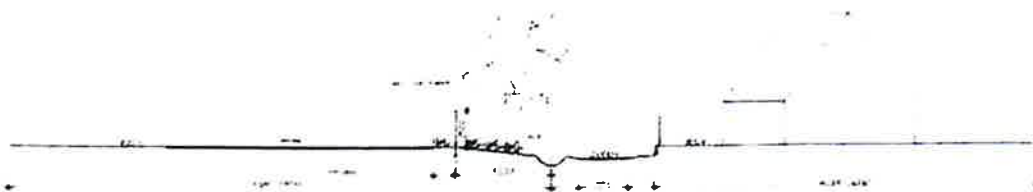


Een safaritent zoals de afgelopen jaren in gebruik geeft een grote impact op het uitzicht vanuit de woning I _____. Daarnaast is door de tent het gebruik van het terras significant toegenomen met alle bijkomende gevolgen van dien. Tevens krijgt het steeds meer de waarde van een "vast bouwwerk" waarbij over een langere periode gasten aanwezig zijn (tot 1 uur in de nacht of zelfs

later?). Terras en tent hebben het oorspronkelijke beschermd dorpsgezicht significant veranderd en heeft een zeer negatieve invloed op het uitzicht vanaf en vanaf de Dorpsstraat.

5.2.2 Hoogte tent max 6 Meter.

Wat is de huidige hoogte van de tent, en vanaf waar wordt deze gemeten? Immers het terras ligt al 80 cm boven maaiveld.



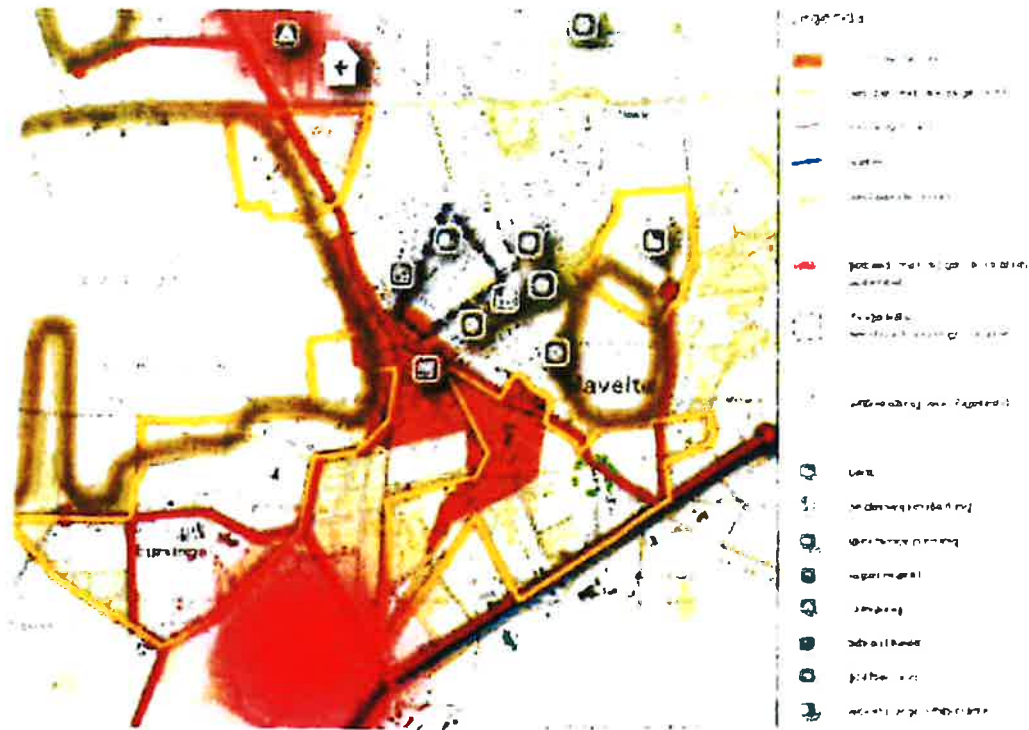
"Oude terras situatie"

4. Overig

De overkapping van het terras is nu 192m² (volgens het geluidsrapport), maximaal mag er 200 m² aan overkapping komen. Zie 5.2.2. De overkapping moet aldus 192 m² maximaal zijn. De trap naar het grasland dient verwijderd te worden, deze is niet bestemd en niet vergund. Tevens is het terrein achter de tent niet bestemd als terras en derhalve ook niet meegenomen in de motivatie (geluid) tot vergunning. De trap heeft dan ook geen functie in de huidige aanvraag maar biedt wel een makkelijke mogelijkheid tot overtreding.

- “Terras uitgesloten” dient op meer plekken te worden ingevuld. Zie 5.1.g.1 Ook op het deel van het agrarisch gebied alsmede daar waar de kelder komt dient het opgenomen te worden, zodat het voor de uitbater/eigenaar duidelijk is dat hij een overtreding begaat als hij het toch doet. Ook dient Terras uitgesloten in de begrippenlijst te worden opgenomen, ter verduidelijking.
- Bestemming “Horeca” dient te worden verwijderd in de stroken rondom het terras. Deze gebieden zijn immers niet meegenomen in de motivatie maar bieden wel de mogelijkheid tot extra belasting (met name geluid)
- De definitie van terras geeft min of meer aan dat terras los staat van het restaurant. Er dient een beter uitleg te komen dat restaurant en terras communicerende vaten zijn met begrenzing van 70 klanten binnen de bestemming horeca.
- “Geen mechanisch versterkte muziek”, het woordje mechanisch moet eruit gelaten worden. zie 5.1.g.2. Mechanisch maakt het te specifiek en geeft te veel ruimte voor interpretatie. Versterkte muziek komt uit het activiteitenbesluit.
- Evenementen zijn toegestaan via artikel 12.1, dat is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Daarnaast moeten evenementen en vergelijkbare activiteiten niet toegestaan zijn. Want wat is kortstondig en incidenteel?
- Er dient geborgd te worden dat de groenwal altijd aanwezig is in de bestemming groen.
- Op pagina 22 staat: Tevens biedt de verruiming van het bouwvlak de mogelijkheid tot het verder ontwikkelen van het hotel-restaurant, wat eveneens een bijdrage levert aan het versterken van de recreatieve sector.

Cliënt vraagt zich af wat hiermee wordt bedoeld: is dit een vrijbrief voor nog meer gebouwen of bouwwerken? Cliënt verzoekt duidelijk aan te geven wat bedoeld wordt. Daarnaast is het beschreven gebied niet door de gemeente aangewezen als recreatief ontwikkeling gebied, (maar beschermd dorpsgezicht). Hierdoor is de motivatie tot genoemde uitbreiding en alle gevolgen hiervan op het beschermd dorpsgezicht en aangrenzende bewoners niet gegeven.



Verzoek van cliënten

Clënten stellen dat het bestemmingsplan op de hiervoor genoemde onderdelen onvoldoende en onjuist is gemotiveerd en dat het bestemmingsplan derhalve op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Zij willen u gelet hierop verzoeken in deze zienswijze aanleiding te zien het plan aan te passen en de tent en terras direct naast hun perceel met de huidige argumentatie weg te laten en aldus niet te bestemmen. Cliënten behouden zich het recht voor om de onderhavige zienswijze nader aan te vullen met feiten en omstandigheden.

Met vriendelijke groet,

jurist

Consument Wonen Bestuur

