Besluitvorming Raad

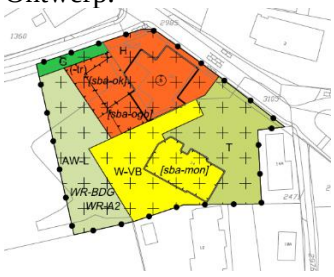
Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 14-16 Havelte**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-007560
Datum voorstel	12 april 2024

Beslispunten

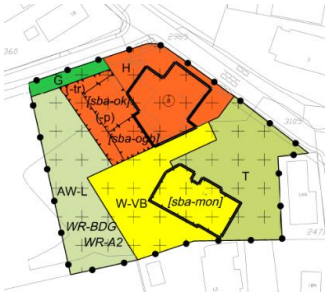
1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
3. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 14-16”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0001 gewijzigd vast te stellen conform het volgende ten aanzien van:

   A. bestemmingsplanregels
   1. Regel 5.5.2 schrappen.
   2. Regel 5.1 onderdeel g lid 1 aanpassen naar:
      1. Op een terras mag achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 1.
   3. Regel 5.5.1 onder a aanpassen naar: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving en voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zonder de plaatsing en instandhouding van een geluidwerende voorziening binnen de bestemming “horeca” zoals opgenomen in Bijlage 3;

   B. Verbeelding:
   Ontwerp:



   Vast te stellen:



4. Aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0002 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

Kosten, baten en dekking

Voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Er is met de eigenaar een planschadeovereenkomst afgesloten. Mogelijke planschade als gevolg van dit bestemmingsplan komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Inleiding

Er is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de omzetting van de bestemming voor Dorpsstraat 14 van manegebestemming naar een woonbestemming. Voor Dorpsstraat 16 wordt het bestemmingsplan aangepast ten behoeve van het hotel-restaurant. Het gaat met name om de inpassing van het buitenterras en een kleine uitbreiding ten behoeve van het horecabedrijf met de mogelijkheid voor een wijnkelder. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen wat betreft de regels en de verbeelding.

Beoogd effect

Meewerken aan de herontwikkeling van een rijksmonumentale boerderij en uitbreiding van een hotel-restaurant.

Argumenten

Aan Dorpsstraat 14 stond een voormalig manegebedrijf, bestaande uit een grote rijksmonumentale boerderij en weilanden voor paarden. Het pand was vervallen en had zijn manegefunctie verloren. Aan Dorpsstraat 16 stond een verouderd hotel-restaurant. De eigenaar van beide percelen heeft een plan ingediend om beide percelen rigoureus op te knappen en te verbouwen. Om dit mogelijk te maken moest de bestemming voor beide percelen aangepast worden. Voor Dorpsstraat 14 wordt de voormalige manegebestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Voor Dorpsstraat 16 wordt de huidige horecabestemming gering aangepast. Het gaat bij deze aanpassing om het buitenterras en de mogelijkheid voor een wijnkelder. Het plan voor beide percelen is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Voor de verbouw van Dorpsstraat 14 is op voorhand een omgevingsvergunning verleend aangezien dit pand op instorten stond. Inmiddels is de verbouwing nagenoeg afgerond.

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de bij dit voorstel en besluit tot vaststelling behorende Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Parkeren en geluid waren twee belangrijke onderwerpen uit de zienswijze. Het parkeren kan voldoen aan de normen. Er zijn extra parkeerplaatsen gemaakt zowel op eigen terrein als langs de openbare weg: totaal 25 (15 op eigen terrein en 10 openbaar). Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Wat betreft het geluid is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de zienswijze. Er kan binnen de normen gebleven worden. Door het aanbrengen van een geluidscherm langs het terras blijft het geluidniveau voor de omgeving binnen de normen.

In de Nota van zienswijzen is ingegaan op de zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De toelichting dient als onderbouwing van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt en is niet juridisch bindend. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarom is het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dit is geregeld in de Invoeringswet Omgevingswet. Wij komen tot de conclusie dat door dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de omgeving blijft sprake van een goed woon-en leefklimaat.

Kanttekeningen
Niet iedereen is het eens met de ontwikkelingen. Met de (aanvullende) onderzoeken en aanpassingen van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat sprake is van een goed woon-en leefklimaat.

Communicatie
Eigenaar en indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.

Inwonersparticipatie
Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces.
Er is overleg geweest tussen eigenaar en omgeving. Er is één zienswijze ingediend.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats
Het is aan de initiatiefnemer om zijn plannen kenbaar te maken in de omgeving. In overleg met de gemeente zijn openbare parkeerplaatsen bijgekomen door een verandering van de belijning in het wegdek. Op eigen terrein zijn ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Wat is het niveau van de participatie
Er is gelegenheid voor het indienen van een zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt aan de hand van de zienswijzen gewijzigd vastgesteld.

Wanneer vindt participatie plaats
Dit is geweest tijdens de ontwerpfase. Er zijn gesprekken gevoerd met indiener van zienswijze door afvaardiging van het college en ambtelijke organisatie.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)


Duurzame steden en gemeenschappen
Herstellen vervallen bebouwing.
Moderniseren hotel-restaurant.

Bijlage(n)
Vast te stellen bestemmingsplan (Openbaar)
Nota van zienswijzen (Openbaar)
Zienswijzen/geanomiseerd (Openbaar)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 14-16 Havelte
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-007560
Datum voorstel college	1 mei 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

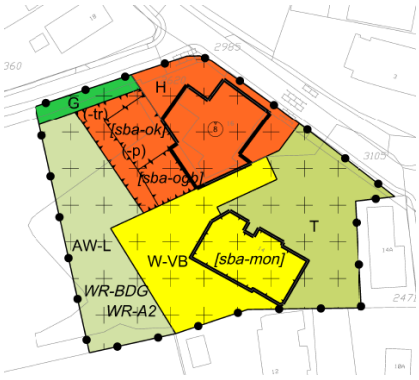
1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
3. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 14-16”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0001 gewijzigd vast te stellen conform het volgende ten aanzien van:

A. bestemmingsplanregels:
1. Regel 5.5.2 schrappen;
2. Regel 5.1 onderdeel g lid 1 aanpassen naar:
    1. Op een terras mag achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 1.
3. Regel 5.5.1 onder a aanpassen naar: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving en voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zonder de plaatsing en instandhouding van een geluidwerende voorziening binnen de bestemming “horeca” zoals opgenomen in Bijlage 3;

B. Verbeelding:
Ontwerp:



Vast te stellen:



4. Aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0002 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum: 28 mei 2024

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier	Voorzitter
R. Weernekers	J. Spoelstra