

Gemeenteraad

Zitting van 21 april 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2020_RAAD_00015 - Bestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden" - besluitvormen

Auteur

Roelf Groenewold

Overlegd met

Jan Mulder en Auke Tiersma.

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Aan de Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden staat een leegstaand horecapand en bedrijfswoning. In het pand was voorheen een café/wokrestaurant gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen met vijf woningen. Het gaat om twee tweekappers en één vrijstaande woning. Het leegstaande horecapand, met bedrijfswoning ter plaatse, wordt hiervoor gesloopt.

De herontwikkeling is nodig omdat de bebouwing sterk in verval is geraakt. Een alternatieve aanwendbaarheid van het pand is geen optie vanwege de matige technische- en economische staat van het pand. In de geldende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' is het plangebied bestemd als 'Horeca'. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders en is inmiddels gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend zodat het plan kan worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Beschrijving

Inleiding

Op 14 januari 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden". Dit plan voorziet in bouwvlakken voor vijf woningen en een verkeersbestemming aan de achterzijde van de percelen. Op deze bestemming is de ontsluiting van de percelen gesitueerd.

De herontwikkeling is nodig omdat de bebouwing sterk in verval is geraakt. Een alternatieve aanwendbaarheid van het pand is geen optie vanwege de matige technische- en economische staat van het pand. In de geldende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' is het plangebied bestemd als 'Horeca'. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 januari 2020 tot en met 10 maart 2020 ter inzage gelegen; hierop zijn geen zienswijzen gekomen. In overleg met aanvrager is de verbeelding aangepast ten opzichte van het gepubliceerde stedenbouwkundig ontwerp. Alle bouwblokken zijn nu

even diep ingetekend. Omdat de verbeelding na de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is gewijzigd, is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. Het bestemmingsplan "Witte Paarden - Herontwikkeling Steenwijkerweg 235" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- *Stedenbouw*

Het plan past stedenbouwkundig binnen de kern van Witte Paarden.

- *Woonvisie*

Het initiatief voorziet in het slopen van een leegstand horecapand en de herontwikkeling van het plangebied met twee tweekappers en één vrijstaande woning. Het plan voorziet in een kleinschalige opzet, in een gebied waar een woonbehoefte is van tien woningen in de komende jaren. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke voorkeur doordat leegstand en nog verdere verpaupering van het horecapand tegengegaan wordt. Daarnaast is er een lokale behoefte aan de woningen. De lokale behoefte is door de makelaardij aangegeven welke op deze lokale markt de marktkenner is. Tot slot zijn inmiddels voor alle woningen kopers gevonden. Gesteld wordt dat het initiatief passend is binnen de woonvisie en het woningmarktonderzoek.

- *Openbare ruimte*

Het plan past bij de openbare ruimte, wat nader is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan (ROB Witte Paarden).

Kanttekeningen en risico's

Omdat er sprake is van een wijziging van de verbeelding nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan weer worden gepubliceerd en staat er rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Die beroepsmogelijkheid staat enkel open met betrekking tot de aangebrachte wijzigingen op de verbeelding. Gezien het feit dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met het stedenbouwkundig ontwerp is de verwachting dat er geen beroep tegen de wijzigingen wordt ingediend.

Duurzaamheid en social return

In het ontwerpplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (Beng). De Beng-eisen vervangen de EPC-normen. Tijdens het ontwerpproces is het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

Financiële toelichting

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden via leges verhaald op de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie

- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Steenwijkercourant huis-aan-huis en de Staatscourant en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd.
- Het bestemmingsplan is meerdere malen besproken met de buurt en met dorpsbelang.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Omdat er sprake is van een gewijzigde vaststelling staat er voor belanghebbenden, alleen voorzover het de aangebrachte wijzigingen op de verbeelding betreft, binnen deze termijn rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan na de ter inzagetermijn in werking en is het plan onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend. Nadat de woningen zijn gerealiseerd, richt de gemeente het openbaar gebied in.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Witte Paarden - Herontwikkeling Steenwijkerweg 235" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.