

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 14 januari 2020
Dienstverlening - Leefomgeving

8	2020_B&W_00015	Bestemmingsplan "Witte Paarden - Herontwikkeling Steenwijkerweg 235" - besluitvormen
----------	---------------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

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. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beschrijving

Inleiding

Op 5 maart 2019 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan "Herontwikkeling locatie Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden". Met een woonbestemming voor vijf woningen op de locatie van het voormalige café c.q. Wokrestaurant aan de Steenwijkerweg 235, ontstaat er een kleinschalige dorpsvernieuwing met een grote betekenis voor de noordelijke kern Witte Paarden.

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. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Achtergrond

Vanaf 2017 zijn er meerdere overleggen gevoerd met buurtvereniging Witte Paarden/Baars, omwonenden en de gemeente over mogelijkheden van een kleinschalig woningbouwprogramma. Tevens is de haalbaarheid van een buurthuis onderzocht. De uiteindelijke conclusie is dat invulling van de locatie door maatschappelijke functies niet realistisch is, maar dat qua ruimtelijke inpassing de voorkeur uitgaat naar een projectie van maximaal vijf woningen. Resultaat van de gesprekken met betrokkenen is dat de voorgestelde verkaveling wordt gezien als een kwaliteitsimpuls voor de leefbaarheid van Witte Paarden.

Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om het voormalige horecapand (café/wokrestaurant) met bedrijfswoning te slopen en het perceel te herontwikkelen. De herontwikkeling is nodig om dat 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.

De herontwikkeling van de locatie is op een centrale plek van de kern Witte Paarden is de meest gewenste ontwikkeling omdat de bebouwing slopen en het gebied open te laten liggen, ruimtelijke en financieel geen optie zijn. Het planontwerp gaat uit van twee tweekapper en één vrijstaande woning die georiënteerd zijn op de Steenwijkerweg. Het ontwerp voorziet in een ontsluiting van de percelen aan de weg Witte Paarden. Hierbij is het parkeren op eigen terrein ook aan deze zijde gesitueerd. De hoogtematen van de bebouwing zijn aangesloten bij het huidige straatbeeld. Deze zijn hoofdzakelijk éénlaags met kap.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- In te stemmen met de aanmeldnotitie en geen MER beoordelingsbesluit op te stellen.
- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden en het in procedure brengen daarvan.
- Geen exploitatieplan te (laten) vaststellen en de kosten anderszins te verhalen via de bijgesloten anterieure overeenkomst.
- De bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan.
- Een hogere grenswaarde voor geluid 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 de woonbehoefte is van tien woningen in de komende jaren. Het plan sluit aan bij de zestal uitgangspunten 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 twee woningen al 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 nadere is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan (ROB Witte Paarden).

Overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Kanttekeningen en risico's

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van de richtlijn van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Ruimtelijke- en milieutechnische aspecten vormen geen beperkingen om het onderliggend plan te realiseren en de bestemming te wijzigen. De voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

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 wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

Financiële toelichting

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

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in de Steenwijkercourant huis-aan-huis en de Staatscourant voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Uitvoering en planning

Nadat uw college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, de Steenwijkercourant huis-aan-huis en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van de ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en verwerkt in een nota van zienswijzen. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit

Beslispunt 1

In te stemmen met de aanmeldnotitie en besluiten geen MER beoordelingbesluit op te stellen.

Beslispunt 2

In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Steenwijkerweg 235 te Witte Paarden en het in procedure brengen daarvan.

Beslispunt 3

Geen exploitatieplan te (laten) vaststellen en de kosten anderszins te verhalen via de bijgesloten anterieure overeenkomst.

Beslispunt 4

De bijgesloten anterieure overeenkomst aan te gaan.

Beslispunt 5

Een hogere grenswaarde voor geluid vast te stellen.