

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal 1518)'
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal 1518)'
Portefeuillehouder/Teamleider	: Jelke Nijboer/ Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085194173

Datum collegevergadering

17 september 2024

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal 1518)' (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BpHveensewegOkoop-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de planologische situatie van gronden gelegen aan de Molenhoek 2 en het naastgelegen kadastraal perceel 1518 in Oldeberkoop. De activiteit betreft het bouwen van een woning op het kadastraal perceel 1518, gelegen naast hotel 'Lunia'. Ook betreft het plan de uitbreiding van het parkeerterrein van naastgelegen hotel 'Lunia' op het kadastraal perceel 1518. Tevens wordt de huidige dienstwoning van het bestaande hotel omgebouwd naar 4 hotelkamers, het hotel wordt door de voorgenomen ontwikkeling dus uitgebreid met 4 kamers.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Argumenten

1.1 Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld. Hierna zal het plan ter inzage worden gelegd voor beroep.

1.2 Het planvoornemen is een stedenbouwkundige en ruimtelijke verbetering

Een aantal jaren geleden is het hotel uitgebreid met 14 kamers en een bedrijfswoning. Deze woning is geïncorporeerd in hotel, aan de achterzijde. Uiterlijk is er geen verschil zichtbaar met het hotel. Door de woning nu los te koppelen ontstaat stedenbouwkundig en ruimtelijk een verbetering doordat er nu een te onderscheiden geheel ontstaat. Hierdoor worden ook meer hotelkamers toegevoegd aan het hotel en ontstaat er zo meer logiesaanbod.

De woning wordt gerealiseerd als patiowoning, alle onderdelen komen op de begane grond. De woning wordt dus slechts één bouwlaag hoog.

1.3 Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling (figuur 3) past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (zie bijlage 1). Vanuit de provincie is nog gevraagd om een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en verwerkt in het bestemmingsplan. Het

ontwerpbestemmingsplan is in eerste instantie zonder dit onderzoek ter inzage gelegd. Hier is voor gekozen omdat op 1 januari de Omgevingswet in werking trad. Omdat het om de ontwerpversie ging, was het niet noodzakelijk alle onderzoeken reeds afgerond te hebben. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in het plangebied worden verwacht.

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten de ontwikkeling in de weg staat.



Figuur 3: Situatietekening

1.4 De maximale waarde voor geluid wordt niet overschreden

Ten gevolg van wegverkeer op de Heerenveenseweg (N353) wordt de voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te bouwen woning overschreden. De geluidbelasting op de woning bedraagt 55 dB. Dit valt (ruim) binnen de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied. Het college heeft ten aanzien van de woning een hogere waarde besluit genomen.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In afwijking hiervan kan uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk in het geval de gemeente kosten maakt die niet voor haar rekening moeten blijven.

Het plan wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd en niet door de gemeente. De grond waarop het bestemmingsplan betrekking heeft is niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan daardoor niet via gronduitgifte plaatsvinden. Daarom is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de

initiatiefnemer en het college. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd waardoor er op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig is.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

Zie argument 2.1.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' ongewijzigd vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning en vier hotelkamers (inpandig) binnen hotel Lunia mogelijk. Het bestemmingsplan zal voor zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Planning & communicatie

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Heerenveenseweg kadastraal perceel 1518' Toelichting
2. Bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' Regels
3. Bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' Bijlagen bij de toelichting
4. Bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' Bijlagen bij de regels

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085194173

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' voor iedereen ter inzage heeft gelegd;

van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen;

van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518)' (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BpHveensewegOkoop-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 22 oktober 2024

, griffier. , voorzitter.