

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	: 23 maart 2023 (B)
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan " <i>Rolde Kom, Hoofdstraat 23</i> "
Portefeuillehouder	: wethouder I. Berghuis
Datum	: 22 februari 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "*Rolde Kom, Hoofdstraat 23*".

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "*Rolde Kom, Hoofdstraat 23*" (**bijlage 1**)';
2. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform **bijlage 1**;
3. Het bestemmingsplan "*Rolde Kom, Hoofdstraat 23*" (**bijlage 2 t/m 11**), met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-OW01 en de ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-07-007)', overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit (**bijlage 12**) gewijzigd vast te stellen.
4. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Van Grand Café Hofsteenge te Rolde (initiatiefnemer) is een verzoek ontvangen, waarvoor B+O Architectuur en Stedenbouw een plan heeft opgesteld, om planologische medewerking aan te verlenen. Dit plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die uit 2 delen bestaat:

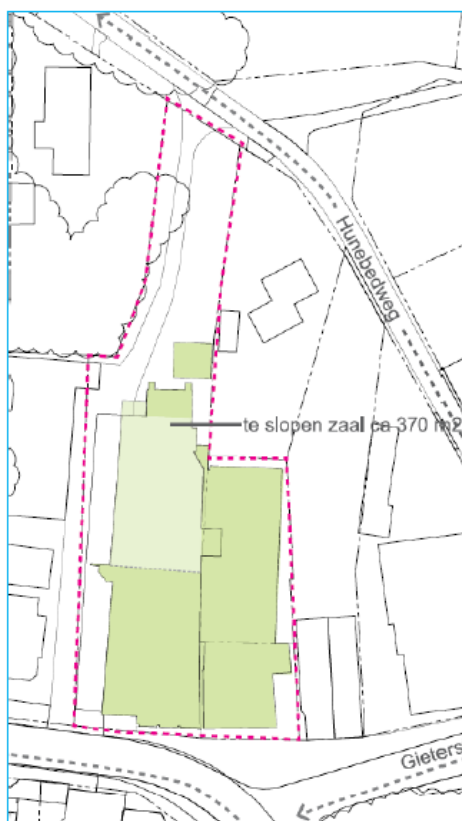
1. de sloop van een bestaande (horeca)zaal waarbij op diezelfde locatie een binnentuin/terras wordt gerealiseerd;
2. de realisatie van een nieuw te bouwen woonhuis op het achtererf.

In het verzoek wordt aangegeven dat de bestaande (horeca)zaal sterk verouderd is en gelet op de veranderende markt – minder feesten en partijen én meer dagrecreatie – wil de initiatiefnemer zich richten op deze nieuwe marktontwikkelingen. Het terras aan de voorzijde is (te) klein en heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. De te slopen (horeca)zaal moet ruimte maken voor een (al dan niet overdekte) binnentuin/terras.

Op de afbeeldingen op de volgende pagina is de bestaande situatie weergegeven evenals de beoogde situatie. De te slopen (horeca)zaal bedraagt circa 370m² om ruimte te creëren voor de realisatie van een binnentuin / terras. Aan de achterzijde wordt een woonhuis van circa 140m² bestemd, als compensatie voor de ontwikkeling en een algehele toename van ruimtelijke kwaliteit voor het verwijderen van de (horeca)zaal.

Eveneens is een kleine weergave van de plankaart toegevoegd waarmee de beoogde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

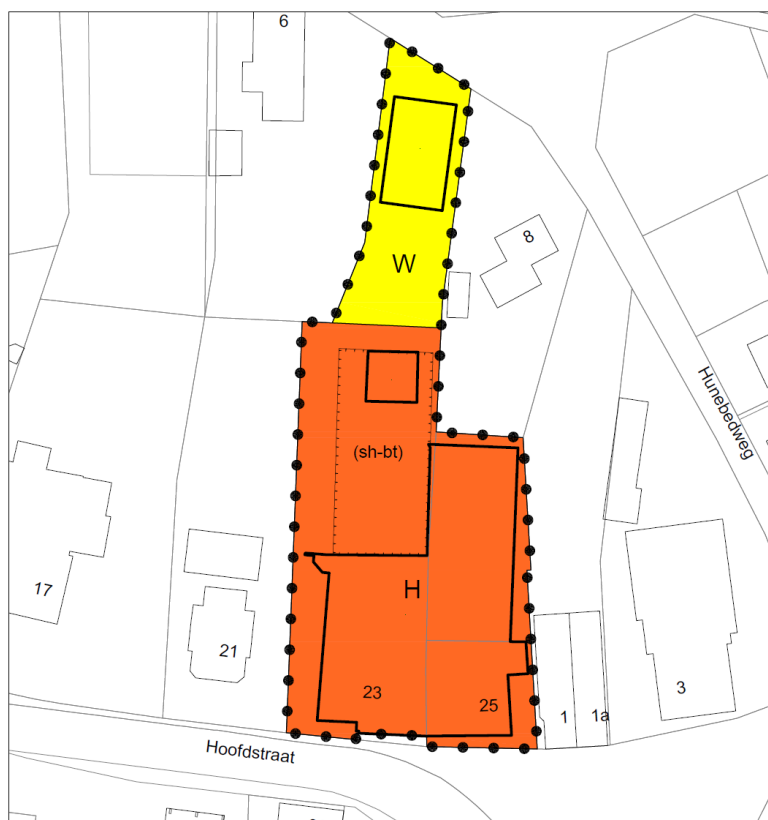
Bestaande situatie:



Beoogde situatie:



Uitsnede plankaart:



Doorlopen proces

Door de initiatiefnemer is samen met de stedenbouwkundige / architect een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze avond was de gemeente tevens vertegenwoordigd door de behandeld ambtenaar. Het voorgenomen plan is tijdens de bijeenkomst toegelicht en lag met de situatietekeningen inzichtelijk. Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestonden geen bezwaren.

Het plan – voorontwerp bestemmingsplan - heeft vanaf 14 juli 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen: Hierop is een reactie van het Waterschap ontvangen, waarin zij aangeven te kunnen instemmen met het plan (zoals benoemd in hoofdstuk 6 van de toelichting).

Het plan – ontwerp bestemmingsplan – heeft daarop vanaf 23 september 2022 voor een ieder ter visie gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na afloop van de ter visie ligging kan worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Door de ontwikkelingen in de rechtspraak inzake stikstof en het aanleveren van een nieuwe AERIUS berekening (na de AERIS calculator update van 26 januari 2023), is het voorliggende bestemmingsplan inmiddels gereed voor vaststelling. De enige ambtshalve aanpassingen in **bijlage 1** zijn dan ook gericht op het verwerken van de nieuwe AERIUS berekening.

De volgende fase in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij uw raad.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan “*Rolde Kom, Hoofdstraat 23*” vast te stellen.

Argumenten

1.1 De ambtshalve aanpassingen lijken een formaliteit, desondanks noodzakelijk

Door de uitspraak van De Afdeling d.d. 2 november 2022 in de zaak Porthos, is de vrijstelling voor de ‘bouwfase’ voor stikstofdepositie komen te vervallen. Nu de eerdere AERIUS-berekening voor onderliggend bestemming nog uitging van de vrijstelling, is deze niet langer toereikend. Doordat de noodzakelijk aanpassingen in de AERIUS calculator op 26 januari 2023 gereed waren, is de nieuwe berekening daarna opgesteld en verwerkt in het bestemmingsplan (in de toelichting en als bijlage bijgevoegd). De uitkomst is dat stikstof geen beperking oplevert voor het plan: zowel in de bouwfase als in de gebruikersfase zijn er geen nadelige effecten.

Het toevoegen van deze nieuwe AERIUS-berekening als bijlagen bijbehorende het bestemmingsplan en de tekstuele aanpassingen in de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan, leveren formeel gezien een wijziging op t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen, waardoor deze ambtshalve wijzigingen, evenals het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de raad, een noodzakelijkheid is.

2.1 De ambtshalve aanpassingen lijken een formaliteit, desondanks noodzakelijk

Het toevoegen van deze nieuwe AERIUS-berekening als bijlagen bijbehorende het bestemmingsplan en de tekstuele aanpassingen in de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan, leveren formeel gezien een wijziging op t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen, waardoor deze ambtshalve wijzigingen, evenals het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de raad, een noodzakelijkheid is.

3.1 Met het bestemmingsplan wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan

Het ontwerp bestemmingsplan “*Rolde Kom, Hoofdstraat 23*” met identificatienummer NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-OW01 (**bijlage 2 t/m 12**) voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt naar de toelichting verwezen. In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 aangegeven op welke wijze het plan aansluit bij nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden alle omgevingsaspecten toegelicht / beoordeeld (en tevens de m.e.r. weggeschreven). Hieruit vloeit voort dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast heet het bestemmingsplan alle wettelijke procedure doorlopen, hetgeen inhoudt dat er wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden, het plan ter inzage heeft gelegen en ter visie heeft gelegen. Daarmee is de volgende logische – en tevens laatste – stap de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 De ingekomen reactie geeft geen aanleiding tot een (inhoudelijke) wijziging van het bestemmingsplan

In het kader van artikel 3.1.1 Bro, het wettelijk vooroverleg, is overleg gevoerd over het voorontwerp-bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners (waaronder de Provincie en het Waterschap). Alleen het Waterschap heeft gereageerd waarin zij hebben aangegeven te kunnen instemmen met het plan. In het bestemmingsplan is bij de toelichting in hoofdstuk 6 ingegaan op deze overlegreactie en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Er zijn toen het voorontwerp ter inzage lag geen (inhoudelijke) inspraakreacties ingediend, en toen het ontwerp ter visie lag geen zienswijzen ingediend.

4.1 Financiële aspecten afgewikkeld door a) legesverordening en b) planschade overeenkomst

Op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a, jo. artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 2, Wro dient het risico op eventuele kosten voortvloeiend uit planschade anderszins verzekerd te zijn. Dit kan middels een overeenkomst. Hiervoor is dan ook een planschadeovereenkomst opgesteld en reeds overeengekomen. Daarnaast zal conform de legesverordening de leges worden geheven.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a, jo. artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 2, Wro dient het risico op eventuele kosten voortvloeiend uit planschade anderszins verzekerd te zijn. Dit kan middels een overeenkomst. Hiervoor is dan ook een planschadeovereenkomst opgesteld en reeds overeengekomen. Daarnaast zal conform de legesverordening de leges worden geheven.

Communicatie

De overlegpartners zijn in het wettelijk vooroverleg geïnformeerd, daarnaast heeft het bestemmingsplan ter inzage en ter visie gelegen. Eveneens heeft de initiatiefnemer eerder een informatieavond georganiseerd. Hiermee is er ruime bekendheid voor het plan.

Burgerparticipatie

Reeds uitvoering aan gegeven door middel van een informatieavond, dit heeft nog plaatsgevonden voorafgaand de ter inspraak legging en ter visie legging van het plan, waarop geen inhoudelijke inspraakreacties en/of zienswijze zijn gekomen.

Uitvoering

Stapsgewijs:

- De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven;
- Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijnen te beslissen omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijn);
- Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende zes weken dat deze stukken daarna ter inzage liggen, kunnen tegen deze besluiten van de gemeenteraad beroep worden ingesteld door belanghebbenden;

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2023 het bestemmingsplan "Rolde Kom, Hoofdstraat 23" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van een bestaande (horeca)zaal waarbij op diezelfde locatie een binnentuin/terras wordt gerealiseerd en de realisatie van een nieuw te bouwen woonhuis. Met deze ontwikkeling wil Grand Café Hofsteenge inspelen op de behoefte vanuit de recreatieve markt. De ontwikkeling wordt gerealiseerd op perceel aan de Hoofdstraat 23 te Rolde.

Bijlagen

-  Bijlage 1 - Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Rolde Kom, Hoofdstraat 23
-  Bijlage 1a - Aerial berekening 2023
-  Bijlage 1b - Aerial projectberekening Ontwikkelfase
-  Bijlage 1c - Aerial projectberekening Gebruiksfase
-  Bijlage 2 - RB 10.612 OntwerpBP Toelichting Hoofdstraat 23 Rolde
-  Bijlage 3 - RB 10.612 OntwerpBP Regels Hoofdstraat 23 Rolde
-  Bijlage 4 - NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-OW01
-  Bijlage 5 - Bodemonderzoek
-  Bijlage 6 - RUD Bodemonderzoek
-  Bijlage 7 - Archeologie - Bureauonderzoek en IVO-verkennende fase Hoofdstraat 23
-  Bijlage 8 - Watertoets d.d. 19 mei 2022
-  Bijlage 9 - Quicksan flora en fauna
-  Bijlage 10 - Stikstofberekening gebruiksfase Hoofdstraat 23 te Rolde
-  Bijlage 11 - Bijlage invoergegevens bij stikstofberekening
-  Bijlage 12 - Raadsbesluit vaststelling BP

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek	de heer A.W. Hiemstra
secretaris	burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de wijziging van de bestemming van de percelen kadastraal bekend onder sectie R, nummers 4267, 4226 en 3032, plaatselijk bekend Hoofdstraat 23 te Rolde;
- Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming ten behoeve de sloop van een bestaande (horecazaal) en het realiseren van een binnentuin/terras op diezelfde plek, en de realisatie van 1 woonhuis;
- dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan "Rolde Kom, Hoofdstraat 23", met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-OW01 en de ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-07-007)', met ingang van 23 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;
- dat ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;
- dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp te geven geen gebruik is gemaakt;
- dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van terinzagelegging een beslissing omtrent de vaststelling van dit ontwerpplan genomen dient te worden;
- dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-07-007);

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met overneming van de daaraan door burgemeester en wethouders in hun voorstel van 22-2-2023 aangevoerde argumenten;

- I. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rolde Kom, Hoofdstraat 23";
- II. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Rolde Kom, Hoofdstraat 23"';

- III. Het bestemmingsplan met de plannaam "Rolde Kom, Hoofdstraat 23", met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-OW01 en de ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-07-007), zoals deze vervat is in toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen;
- IV. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 23 maart 2023.

De griffier,



~~Mr. E.P. van Corbach~~

H.M. FLOKSTRA

De voorzitter,



A.W. Hiemstra