



Raad: 19 februari 2014
Agendapunt: II-6

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder mevrouw T.H. Haseloop-Amsing
Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Leek Centrum

Leek, 7 februari 2014

Inleiding

Op 23 februari 2004 hebt u het bestemmingsplan Leek Centrum met bijbehorend beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de op 24 juni 2002 vastgestelde Structuurvisie Leek centrum.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in 2004 hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die het wenselijk maken de geldende plannen te herzien. In goed overleg met de Handelsvereniging Leek-Nietap is het afgelopen jaar daarom gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan.

Planbegrenzing

Het plangebied van het bestemmingsplan Leek Centrum wordt globaal begrensd door de Tolberterstraat en W.L. van Nassauweg aan de noordzijde, de gemeente- en provinciegrens aan de oostzijde, de Wiecken en Hessel J. Smitstraat aan de zuidzijde en Anna van Ewsumstraat aan de westzijde. Het beeldkwaliteitplan heeft uiteraard betrekking op hetzelfde gebied.

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Leek centrum heeft van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen, is gebruik gemaakt door de eigenaren van het perceel Boveneind 29 te Leek. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel Boveneind 29 te Leek, waardoor de uitoefening van een cafébedrijf ter plaatse niet langer mogelijk is. De betrokken eigenaren zijn juist bezig met voorbereidingen tot vestiging van een cafébedrijf op genoemd adres.

Ten aanzien van de ingekomen zienswijze wordt het volgende overwogen.

Ontvankelijkheid

De op 30 december 2013 gedateerde zienswijze is ingeboekt op 6 januari 2014, dat wil zeggen na het verstrijken van de daartoe gestelde termijn. De zienswijze is niet per gewone post verzonden, maar in de brievenbus van het gemeentehuis gedeponeerd. De brievenbus is op 6 januari 2013 gelicht. Aangezien niet kan worden uitgesloten dat de zienswijze op 2 januari 2014 in de brievenbus van het gemeentehuis is gedeponeerd, zijn de indieners van de zienswijze ontvankelijk in hun bezwaren.

Inhoudelijk

Op grond van het geldende bestemmingsplan Leek Centrum (2004) rust op het perceel Boveneind 29 de bestemming Woongebied. Het perceel is voorzien van de nadere aanduiding 'horeca', op grond waarvan ter plaatse een horecabedrijf mag worden uitgeoefend.

Onder horecabedrijf wordt in dit verband verstaan: 'een bedrijf, dat gericht is op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en het verstrekken van nachtverblijf; onder gebruik is een discotheek niet begrepen' (artikel 1, onder 19 van de planregels).

Op grond van artikel 13, lid 1 onder c van de planregels zijn wij bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de op de kaart aangegeven aanduiding horeca binnen de bestemming Woongebied wordt geschrapt, mits de huidige functie ter plaatse is beëindigd. Aangezien op het perceel Boveneind 29 te Leek ter plaatse tot voor kort een horecabedrijf was gevestigd is van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

Kortom: op grond van het geldende bestemmingsplan is de vestiging van een café op het perceel Boveneind 29 te Leek toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Leek Centrum (2013) is het perceel Boveneind 29 te Leek voorzien van de bestemming Wonen en de nadere aanduiding 'horeca'. Op grond van artikel 9.1, sub a onder 4 van de planregels zijn de betreffende gronden onder andere bestemd voor horecabedrijven van categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Het gaat bij deze categorie om horecabedrijven die potentieel slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Cafés zijn ingedeeld in categorie 2 (middelzware horeca) en ter plaatse dus niet toegestaan.

De keuze om de aanduiding 'horeca' op het perceel Boveneind 29 te Leek in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven, is ingegeven door de aanwezigheid en het feitelijk gebruik van het perceel voor de horecafunctie. De beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel tot 'lichte horeca' met uitsluiting van (onder andere) cafés heeft plaatsgevonden, omdat dit aansloot bij het type bedrijf (een broodjeshuis) dat tot voor kort ter plaatse was gevestigd.

Zoals in de zienswijze is aangegeven, is in 2013 een aanvraag om een drank- en horecaverunning ingediend. Deze vergunning zal naar verwachting op korte termijn (moeten) worden verleend. Tevens is een melding ingediend op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Om aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen, zullen in het pand nog voorzieningen moeten worden getroffen. De (mede) daarmee verband houdende, nog uit te voeren interne verbouwingen zijn niet vergunningplichtig en worden dus niet gestuit door het voorbereidingsbesluit dat op 30 mei 2013 voor het centrumgebied van Leek in werking is getreden.

Gelet op het feit dat:

- de vestiging van een cafébedrijf op het perceel Boveneind 29 te Leek op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;
- de indiener van de zienswijze al vóór de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan (van 27 juni tot en met 6 september 2013) en het in werking treden van het voorbereidingsbesluit (30 mei 2013) concrete stappen had ondernomen tot vestiging van een cafébedrijf op genoemd perceel;
- de voor vestiging van een cafébedrijf benodigde drank- en horecaverunning naar verwachting op korte termijn kan/moet worden verleend;
- de indiener van de zienswijze door het treffen van voorzieningen, mede blijkend uit een daartoe opgesteld akoestisch rapport, naar verwachting aan de geldende milieueisen kan voldoen, zodat geen sprake zal zijn van aanzienlijke of onaanvaardbare hinder voor omwonenden;
- het nieuwe bestemmingsplan Leek Centrum overwegend conserverend van karakter is en daarmee vooral wordt beoogd om de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik vast te leggen;
- dat onder bestaand in dit verband moet worden verstaan: de bebouwing of het gebruik dat ten tijde van het in werkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan aanwezig was;

wordt voorgesteld de uitoefening van een cafébedrijf op het perceel Boveneind 29 te Leek ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan toe te staan en daartoe artikel 9.1, sub a, onder 4 van de planregels als volgt aan te passen: 4. horecabedrijven van categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 1 *en/of een café*, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

Beeldkwaliteitplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan Leek Centrum heeft van 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitplan kan daarom ongewijzigd door de raad worden vastgesteld als welstandnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De indieners van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
2. Het in die zienswijze opgenomen bezwaar, gericht tegen het voornemen tot het schrappen van de mogelijkheid om op het perceel Boveneind 29 te Leek een café te vestigen, gegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Leek Centrum (NL.IMRO.0022.BPLE13BEHE1-VA01) gewijzigd vast te stellen door aanpassing van artikel 9.1, sub a onder 4 van de planregels.
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPLE13BEHE1-VA01.dxf d.d. november 2012 vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Leek Centrum ongewijzigd vast te stellen en deze aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie op 5 februari 2014. De commissie adviseert u met het voorstel in te stemmen. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Leek,

 
B.C. Hoekstra, burgemeester H.K. Hofman, secretaris



De raad van de gemeente Leek;

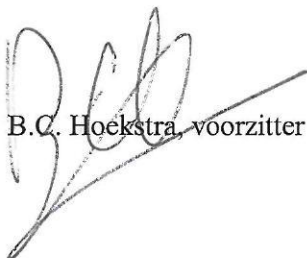
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2014, registratienummer 2014000102;

gelet op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

B E S L U I T :

1. De indieners van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
2. Het in die zienswijze opgenomen bezwaar, gericht tegen het voornemen tot het schrappen van de mogelijkheid om op het perceel Boveneind 29 te Leek een café te vestigen, gegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Leek Centrum (NL.IMRO.0022.BPLE13BEHE1-VA01) gewijzigd vast te stellen door aanpassing van artikel 9.1, sub a, onder 4 van de planregels.
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPLE13BEHE1-VA01.dxf d.d. november 2012 vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Leek Centrum ongewijzigd vast te stellen en deze aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 19 februari 2014.



B.C. Hoekstra, voorzitter



mevrouw F.M. Koop-Bouwman, waarnemend raadsgriffier

