

Nota van Inspraak en Vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan "Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297"

Procedure

Voor de locatie aan de Kudelstaartseweg 295-297 bestaat het voornemen het bestemmingsplan te herzien, opdat een kleinschalige horecagelegenheid met bovenwoningen gerealiseerd kan worden. Op 11 november 2014 hebben burgemeester en wethouders besloten met toepassing van artikel 2 lid 1 van de Algemene Inspraak- en Participatieverordening Aalsmeer 2010 inspraak te verlenen over een voorontwerp van het bestemmingsplan. Tevens is besloten het voorontwerp vrij te geven ten behoeve van het bestuurlijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van 14 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een inspraakreactie in te dienen. De gebruikelijke overlegpartners zijn op 13 november 2014 langs digitale weg uitgenodigd om een vooroverlegreactie te geven. Hierbij is eveneens een termijn van zes weken aangehouden.

Ingekomen reacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp zijn in totaal 3 inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn allen tijdig, binnen de daarvoor gestelde termijn, ontvangen. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

In deze Nota van Inspraak worden de inspraakreacties samengevat en beantwoord.

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing
1.		Mondeling ingediend op 26 november Ingekomen op 6 december 2012	
1.1	Volgens insprekers is het realiseren van een horecagelegenheid op het perceel aan de Kudelstaartseweg 295-297 onverantwoord met het oog op de verkeersveiligheid. Over een lengte van niet meer dan 100 meter weg bevinden zich nu al 3 driesprongen: de kruising van de Kudelstaartseweg met de Cornelis Claasz Baashof, de kruising van de Kudelstaartseweg met de Herenweg en de kruising van de Kudelstaartseweg met de Robend en de Bildammerweg. Het verkeer is juist op dit deel van de Kudelstaartseweg zeer druk, zeker in de spits, en de weg is een belangrijke route van en naar school voor veel kinderen. Het is bekend, getuige ook de uitkomst van het bewonersoverleg Kudelstaart op 12 november dat er op de Kudelstaartseweg tussen de Madame Curiestraat en het Robend heel vaak te hard gereden wordt en dat het lang niet bij iedereen bekend is, dat op dit deel van de weg een 30 kilometer regime geldt.	De Kudelstaartseweg heeft niet de status van gebiedsontsluitingsweg. Voor de Kudelstaartseweg geldt een 30-kilometer regime en het wegdek bestaat uit klinkers. Dit betekent dat de aanwezigheid van opritten of het toevoegen daarvan in beginsel geen probleem is en met het oog op de verkeersveiligheid zeker niet ongewenst. Van de aanwezigheid van opritten gaat een remmende werking op de gemiddelde snelheid van het verkeer uit. Voor het deel van de weg nabij de locatie aan de Kudelstaartseweg 295-297 geldt evenwel, dat het trottoir vrij smal is. Hierdoor kan voor voetgangers een gevaarlijke situatie kan ontstaan. Verbreding van het trottoir is daarom wenselijk. In het bestemmingsplan zal met het oog hierop de verkeersbestemming worden uitgebreid met een strook langs de Kudelstaartseweg.	Ja
1.2	Insprekers hebben, evenals anderen, bij eerdere gelegenheden om over de plannen voor een horecagelegenheid te worden geïnformeerd, de wens	Met het oog op de verkeersveiligheid is het wenselijk, indien de oprit naar het perceel zoveel mogelijk tegenover de	Ja

	uitgesproken dat de in- en uitrit niet aan de Kudelstaartseweg gerealiseerd zou moeten worden. Het lijkt erop dat deze wens niet zal gehonoreerd. Op de planverbeelding is niet aangegeven waar de inrit moet komen, en een inrit van af de Robend, waar insprekers de voorkeur aan geven, lijkt qua ruimtebeslag niet haalbaar. Bovendien zal de uitbater er zeer waarschijnlijk de voorkeur aan geven op dit naar het zuiden gekeerde deel van het perceel het terras te realiseren.	Herenweg is gelegen. Om te waarborgen dat bij de inrichting van het perceel hiermee rekening zal worden gehouden, zal op de planverbeelding worden aangegeven waar zich het parkeerterrein op het perceel mag bevinden.	
1.3	Volgens insprekers vraagt de parkeersituatie aandacht. Het parkeerterrein aan de Cornelis Claasz Baashof is in de huidige situatie al volstrekt ontoereikend. Het staat er over het algemeen vol. Aangezien de Cornelis Claasz Baashof een openbare weg is, kan niet worden voorkomen dat bezoekers van de horecagelegenheid daar parkeren en zo een parkeerprobleem creëren voor de bewoners van de woningen aan de Cornelis Claasz Baashof.	Voor de berekening van de parkeerbehoefte is conform de parkeerkencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). uitgegaan van de parkeerkencijfers voor een café van 6 parkeerplaatsen per 100m² BVO en 1,5 parkeerplaats per appartement. Bij het meest maximale programma is de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op basis van deze normen 18 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat op het eigen terrein in deze behoefte moet worden voorzien. De parkeergelegenheid voor omwonenden wordt door het plan dan ook niet aangetast.	Nee
1.4	Insprekers benadrukken dat zij in geen geval een horecafunctie willen zien, die ook na 22.00 uur geopend mag zijn. Wat insprekers betreft is 22.00 uur echt de uiterste sluitingstijd die voor de omwonenden nog acceptabel kan zijn. Insprekers geven aan vraagtekens te zetten bij de stellingname van de gemeente, dat er in Kudelstaart behoefte is aan een laagdrempelige horecafunctie. Insprekers wijzen er op dat met de transformatie van het voormalige restaurant de Kempers-Roef in brasserie/café Oevers al meer dan voldoende in deze vermeende behoefte wordt voorzien.	Met het oog op het behoud en de versterking van het dorpse karakter van Kudelstaart is het uitgangspunt bij de planontwikkeling dat het om een kleinschalige horecavoorziening moet gaan. Door Horeca Ondernemers Adviseurs is geadviseerd over de haalbaarheid van een kleinschalige horecavoorziening. In het advies is aangegeven dat een café-restaurant het meest geëigende bedrijfsconcept is voor deze locatie en gezien de wens een ongedwongen ontmoetingsplaats voor inwoners van Kudelstaart te creëren. Dit concept is wezenlijk anders dan een bedrijfsconcept in de categorie dagzaak. Latere sluitingstijden dan 22.00 uur zijn dan ook noodzakelijk om het geadviseerde concept te kunnen doen slagen. Wij begrijpen dat bij omwonenden	Nee

		de zorg leeft over mogelijke geluidsoverlast vanwege de horecafunctie. Wij verwachten echter, gelet op de kleinschaligheid van de horecavoorziening en de combinatie met bovenwoningen, dat het effect op de leefomgeving beperkt zal zijn. Bovendien is op elke horecagelegenheid de horecawetgeving van toepassing en voordat de nieuwe horecafunctie in gebruik genomen kan worden moet een melding gedaan worden in het kader van het Activiteitenbesluit. Deze melding vormt de basis voor toezicht en handhaving. Naleving van de geluidsnormen uit de Wet Milieubeheer maken daarvan onderdeel uit. Het is verder de plicht van de toekomstige uitbater van het horecabedrijf om er op toe te zien dat bezoekers zich verantwoordelijk gedragen jegens de omwonenden.	
1.5	Insprekers geven de gemeente in overweging op het perceel woningbouw te realiseren. Een programma van zes woningen zou prima passen, terwijl de realisering van een horecavoorziening gegarandeerd tot problemen leidt, zeker in de verkeerssituatie.	Het perceel is strategisch gelegen in het hart van Kudelstaart en op een punt waar aantrekkelijke recreatieve routes langs de Herenweg en de Kudelstaartseweg elkaar kruisen. De locatie is om die reden juist een zeer geschikte locatie voor een laagdrempelige, maar hoogwaardige horecagelegenheid die als ontmoetingsplaats voor dorpsbewoners kan fungeren en als aantrekkelijke uitspanning voor recreanten. Als onderdeel van het centrumgebied van Kudelstaart sluit een horecafunctie functioneel gezien aan op het karakter van dit gebied en is, ook met het oog op de strategisch gelegen locatie, woningbouw niet persé de meest voor de hand liggende invulling van dit perceel. Zoals hiervoor onder 1.1 is gemotiveerd, bestaan er met het oog op de verkeersveiligheid geen bezwaren tegen de komst van een (kleinschalige) horecagelegenheid.	Nee
2.		Ingekomen op 5 december 2014	
2.1	Inspreker is zeer gekant tegen de komst van een horecagelegenheid op de locatie aan de Kudelstaartseweg 295-297. Er is al veel horeca in Kudelstaart aanwezig. Het is niet nodig daar nog een gelegenheid aan toe te voegen en als daar dan toch voor	Als beantwoording onder 1.4.	Nee

	gekozen wordt, heeft het de voorkeur geen locatie midden in woongebied te zoeken, maar uit te wijken naar een locatie aan de rand van het dorp. Horecafuncties geven over het algemeen veel overlast als gevolg van het gedrag van aangeschoten dan wel dronken bezoekers. Inspreker vreest dan ook dat zijn woonplezier behoorlijk zal worden aangetast. Bovendien stelt inspreker vraagtekens bij de vermeende kleinschaligheid van de horecagelegenheid. Om voldoende winstgevend te kunnen zijn, zal er toch een flink aantal bezoekers moeten komen.		
2.2	Inspreker stelt vast dat er bebouwing met een oppervlakte van 300m² mag worden opgericht tot een hoogte van 12 meter. Inspreker is van mening dat er dan weinig overblijft van het groene karakter.	In het verleden waren op het perceel twee vrijstaande woningen gesitueerd. Zoals in paragraaf 8.2 van de plantoelichting is beschreven neemt de bebouwing ten opzichte van die situatie niet toe. De nieuwbouw moet bovendien in één gebouw worden opgericht en de goothoogte mag slechts 4,5 meter bedragen. Door deze voorschriften wordt gewaarborgd dat de nieuwe bebouwing geen massief karakter geldt. Bij het bestemmingsplan wordt bovendien een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor de inrichting van het perceel en de uitstraling van de bebouwing. Door middel van het beeldkwaliteitsplan kan er op worden toegezien dat aan het uitgangspunt van een overwegend groene uitstraling wordt voldaan.	Nee
2.3	Insprekers vinden de parkeersituatie zorgelijk. Er is maar beperkte parkeergelegenheid. De omwonenden zullen hierdoor hinder ondervinden.	Als beantwoording onder 1.3.	Nee
2.4	Insprekers stellen vraagtekens bij de betrouwbaarheid van het onderzoek van Horeca Nederland. Het dateert al weer uit 2011 en bovendien is de conclusie dat er behoefte is aan een horecagelegenheid in het belang van Horeca Nederland zelf.	Insprekers doelen op het haalbaarheidsonderzoek dat in 2011 door Horeca Ondernemers Adviseurs aan de gemeente is uitgebracht. De missie van Horeca Ondernemers Adviseurs is juist om ondernemers in de horeca te adviseren over een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering. Er is wat ons betreft dan ook geen reden om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van dit onderzoek.	Nee
3.		Ingekomen op 17 december 2014	
3.1	Insprekers spreken hun zorg uit over	Als beantwoording onder 1.3 en 2.3.	Nee

	de parkeersituatie bij hun woning. De parkeerplaats aan de Cornelis Claasz Baashof is openbaar en wordt vaak gebruikt door bewoners van woningen aan de Bildammerweg en door bezoekers van het tegenover gelegen seniorencomplex. De bewoners van het Cornelis Claasz BaasHof kunnen hierdoor nu al zelf hun auto niet op het parkeerterrein kwijt.		
3.2	Insprekers verwachten geluidsoverlast vanwege de horecafunctie.	Als beantwoording onder 1.4	Nee
3.3	Insprekers vragen zich af hoe omgegaan wordt met de waardevermindering van de aangrenzende woningen.	Het is niet aannemelijk dat de omliggende woningen door de voorgenomen ontwikkeling in waarde zullen dalen. Mocht inspreker van mening zijn dat dit toch het geval is, kan hij besluiten om een verzoek om planschade in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	Nee
3.4	Insprekers vragen zich af hoe de openbare ruimte wordt ingericht. Insprekers hebben nu vrij uitzicht uit hun woning over het terrein.	Het deel van het plangebied dat niet tot het uitgeefbare terrein behoort blijft bestemd als "Groen". Er zijn geen plannen deze openbare groenvoorziening herin te richten.	Nee
3.5	Insprekers vinden de keuze voor het toevoegen van een horecafunctie op deze plek niet logisch, nu er al de nodige horecagelegenheden te vinden zijn op loopafstand van deze locatie.	Als 1.5	Nee
3.6	Insprekers verzoeken de direct omwonenden te informeren over de verdere plannen.	Wij zullen bij de onderhandelingen met eventuele geïnteresseerden over de aankoop van de gronden benadrukken, dat de gemeente er aan hecht dat omwonenden op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Voor wat betreft het bestemmingsplan zelf, geldt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In het kader van deze procedure wordt een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder daarop een zienswijze in te dienen. Tevens staat tegen een vastgesteld bestemmingsplan beroep open.	Nee

Conclusie

De inspraakreacties geven aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp met het oog op de verkeers- en parkeersituatie. Voor een strook langs de Kudelstaartseweg wordt de bestemming "Verkeer" opgenomen, zodat het smalle trottoir op dit deel van de weg kan worden verbreed. Daarnaast wordt bewerkstelligd dat de ontsluiting

van het perceel op de meest gewenste plek, zoveel mogelijk tegenover de Herenweg, wordt gesitueerd, door op de planverbeelding aan te duiden welk deel van de gronden voor parkeren mag worden aangewend.