

Behoort bij besluit van de raad der  
gemeente Kaag en Braassem d.d. 15 juli 2013  
Mij bekend,

de griffier der gemeente Kaag en Braassem

**Nota van Beantwoording Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 maart t/m 1 mei 2013. De publicatie heeft plaatsgevonden op 20 maart 2013. Tevens is een kennisgeving verzonden aan de overleginstanties, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland, Provincie Zuid Holland en Omgevingsdienst West Holland.

In het navolgende worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld.

Van de overlegpartners heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een zienswijze gezonden. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen. De zienswijze en de beantwoording wordt hieronder weergegeven.

1. HOOGHEEMRAADSCHAP	
1.1	<p>Geven aan dat er geen waterhuishoudkundige belangen in geding zijn en zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Voor het plan verstrekken zij een positief wateradvies.</p>

Wij nemen kennis van dit bericht

Voorts zijn er 20 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen waren identiek, zodat volstaan wordt met één beantwoording. Onderstaand worden de zienswijzen verwoord en beantwoord.

De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen.

De maximaal toegestane horecacategorie wordt voor een gedeelte van het initiatief aan de zijde van de Leliestraat afgewaardeerd naar  $\leq 6$  (cafetaria, snackbar). Er worden 2 parkeerplaatsen aangewend om ruimte te creëren voor extra openbare fietsenstalling.

Daarnaast bleek dat de bestemmingsomschrijving 'Gemengd' in artikel 3.1 niet met de gewenste flexibiliteit was geformuleerd. De bestemmingsomschrijving 'Parkeren' in artikel 3.3 liet aan duidelijkheid te wensen over. Deze constatering hebben geleid tot bijstelling van de artikelen. De aanpassingen betreffen de bestemmingsomschrijving 'Gemengd' in artikel 3.1 en 'Parkeren' in artikel 3.3. Bij de aanduiding van de horecacategorie (voorbeeld h=6) gaat gelden dat een horecacategorie met een maximale aanduiding wordt toegestaan (wordt h $\leq$ 6).

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de functies genoemd onder 3.1.sub a en b (maatschappelijke dienstverlening, kantoren en praktijkruimten) voor de 1<sup>e</sup> verdieping en een afwijkingsbevoegdheid voor de horecacategorie 1 (hotel) voor de verdiepingen. Voorwaarde hierbij is dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

Voor de verschillende functies zijn parkeernormen bepaald. Voor het hele plangebied geldt dat bij toevoegen van nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

Berekend is dat in het plangebied 58 parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. Het huidige aantal parkeerplaatsen is 31. Er worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd ter verbetering van de parkeerdruk en 2 parkeerplaatsen worden aangewend om ruimte te creëren voor openbare fietsenstalling. Hierdoor resteren maximaal 20 parkeerplaatsen (58-31-5-2). De ontwikkeling dient zodanig te zijn dat maximaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeernormen zijn bindend.

De aanduidingen op de plankaart worden in overeenstemming met deze wijzigingen gebracht.

2. 20 INDIENERS ZIENSWIJZEN IDENTIEK		
2.1	<p>De voorgenomen maatvoering betreffende maximale goot- en bouwhoogte vanaf de Leliestraat oplopend van 10 meter naar een hoogte van 15 meter staat in wanverhouding tot de bestaande (laag)bouw aan de Leliestraat en Sotaweg.</p> <p>De geplande bouwhoogten van het bouwinitiatief en de afstand tot de bestaande bebouwing schaadt de privacy, schaduwval en uitzicht.</p>	<p>De huidige bebouwing van het perceel is niet het maximaal toelaatbare volume volgens het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Veenwetering (2009) bepaalt voor het bouwvolume Sotaweg 134-150 een maximale goothoogte van 9 meter en maximale nokhoogte van 14 meter.</p> <p>In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een variatie in goot- en nokhoogte voor het bouwvolume opgenomen. Voor de bebouwing aan de zijde van de Leliestraat is de goot- en nokhoogte (met resp. 2 en 4 m) teruggebracht naar goothoogte 7 m en nokhoogte 10 m. Direct aansluitend is de hoogte (resp. met 3 en 1 m) verhoogd naar een goothoogte van 12 m en een nokhoogte van 15 m ten opzichte van het toegestane volume in bestemmingsplan Veenwetering. De variatie in goot- en nokhoogten maken stedenbouwkundige accenten en meer aansluiting bij de omliggende bebouwing mogelijk in het nog uit te werken bouwinitiatief.</p> <p>De mate van schaduwval en het beperken van het uitzicht dient te worden beoordeeld op basis van bestaande rechten en de wijzigingen als gevolg van het nieuwe bestemmingplan. Het verlagen van het bouwvolume op de hoek Leliestraat/Sotaweg is een verbetering voor de woningen aan de Leliestraat.</p>
2.2	<p>Bezwaar tegen het voornemen om de huidige bestemming detailhandel op de begane grond en de toekomstige 2<sup>e</sup> bouwlaag van de panden Sotaweg 134-150 om te zetten in horeca categorie 6/7. Horeca 6/7 maakt muziekcafé cq. discotheek mogelijk.</p> <p>Uitbreiding van huidige horecavoorzieningen met woonhuizen in de omgeving is onvoorstelbaar.</p>	<p>Het vigerende bestemmingsplan maakt de functie Detailhandel mogelijk en wonen op bovengelige verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding appartement (ap). Daarnaast geldt dat de bestaande horecafuncties binnen het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan op basis van overgangsrecht.</p> <p>De bestemmingswijziging van Detailhandel naar Horeca past bij de ruimtelijke inrichting van de kern Roelofarendsveen. Detailhandel is overwegend gesitueerd binnen het centrum aan het Noordeinde. De horecafuncties passen in de schil van de dorpskern. Er is in dit geval sprake van uitbreiding van de bestaande</p>

		<p>horecafuncties.</p> <p>Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming, waarbij voor gebouwen en terreinen gronden worden aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren of praktijkruimten en horeca op uitsluitend de begane grond (uitgezonderd Spireastraat 4, Snacksalon De Schelp).</p> <p>De bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 is bijgesteld. Bij de aanduiding van de horecacategorie (voorbeeld h=6) gaat gelden dat een horecacategorie met een maximale aanduiding wordt toegestaan (<math>h \leq 6</math>). Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de functies genoemd onder 3.1.sub a en b (maatschappelijk voorzieningen, kantoren en praktijkruimten) voor de 1<sup>e</sup> verdieping en een afwijkingsbevoegdheid voor de horecacategorie 1 (hotel) voor de verdiepingen. Wonen is (blijft) alleen mogelijk op de verdiepingen.</p> <p>In de bestemmingsomschrijving in het ontwerpbestemmingsplan is voor Spireastraat 4 ook horeca op de verdieping toegestaan. Dit komt overeen met de huidige situatie. Er wordt geen horeca mogelijk op de verdiepingen van de panden Sotaweg 134-150.</p>
2.3	<p>Huidige horeca in deze omgeving bezorgt veel nachtelijke overlast zoals de poort achter de woonhuizen gebruiken als openbaar toilet, de liefde bedrijven en drugsdeals. Daarnaast heeft men last van vernielingen aan auto's en angst door een steekincident.</p> <p>Uitbreiding van de huidige horeca-exploitatie aan de Sotaweg heeft aantrekkingskracht op de verre omgeving.</p> <p>Omwonenden ervaren veel geluidsoverlast tijdens periode dat gasten in de nacht de huidige horeca verlaten. Bij uitbreiding zal de overlast toenemen.</p> <p>Plannen voor een terras en rokersruimte zullen ook geluidsoverlast in de woonwijk verhogen.</p>	<p>Door het gedeeltelijk afwaarderen van de horecacategorie (was 7, wordt <math>\leq 6</math>) wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Aan de zijde van de Leliestraat wordt 'café, bar, avond- en nachtgelegenheid' niet mogelijk. Discotheek, dancing is ook uitgesloten (horecacategorie 8).</p> <p>Voor de horeca-inrichting geldt milieuwetgeving (o.a. geluid). Voorts gelden de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) voor o.a. de openbare orde en sluitingstijden en de Drank- en Horecawet m.b.t. het verstrekken van drank.</p> <p>Bij niet of onvoldoende naleven van de voorwaarden van de vergunning of regeling kan worden opgetreden. Over de periode vanaf 1999 tot heden is slechts een enkele milieuklacht ingediend bij het daarvoor bevoegde orgaan. Deze ingediende klachten zijn afgehandeld.</p> <p>Er zijn geen plannen en/of initiatieven voor terras en/of rokersruimte in dit plan, anders dan de huidige situatie.</p>
2.4	<p>In het plan zijn mogelijkheden opgenomen om de parkeergelegenheid in samenhang met de toekomstige bouwplannen te creëren. Indieners achten het niet reëel, niet wenselijk en niet mogelijk om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden naar 58 stuks</p>	<p>De inrichtingstekening die is opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat in het plangebied 58 parkeerplaatsen te realiseren zijn in de openbare ruimte en buiten het bouwvlak.</p>
2.5	<p>Indieners stellen dat de berekening voor het aantal parkeerplaatsen niet correct is. Aan de hand van de legenda is het aantal m<sup>2</sup> oppervlakte maten berekend en op grond</p>	<p>In de nieuwe situatie zijn in het plangebied 58 parkeerplaatsen mogelijk in de openbare ruimte. Er zijn nu 31 parkeerplaatsen voor de bestaande functies. Dit is inclusief 'niet officiële' parkeerplaatsen op het trottoir</p>

	<p>daarvan komt men op 78 to 98 parkeerplaatsen. Indieners stellen op grond hiervan dat niet meegewerkt moet worden aan een bestemmingswijziging.</p>	<p>voor het voormalige postkantoor. Er worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd ter verbetering van de huidige parkeerdruk. Er worden 2 parkeerplaatsen aangewend om ruimte te creëren voor een openbare fietsenstalling.</p> <p>Hierdoor resteren 20 parkeerplaatsen (58-31-5-2). De ontwikkeling dient zodanig te zijn dat maximaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn.</p> <p>Een ontwikkeling die meer parkeerplaatsen nodig heeft is mogelijk, maar dan moet inpandig of ondergronds parkeerruimte gerealiseerd worden. De parkeernormen zijn bindend.</p>
2.6	<p>De parkeerdruk voor de bewoners in de woonbuurt zal enorm toenemen. In de huidige situatie worden al auto's geparkeerd op plekken die nu nog niet als zodanig zijn aangewezen, maar in het plan zogenaamd voor uitbreiding zullen zorgen.</p>	<p>De parkeerdruk zal afnemen omdat het huidige tekort afneemt met 5 parkeerplaatsen.</p>
2.7	<p>In het plan ontbreekt ruimte voor het parkeren van fietsen. In de huidige situatie staan er in het weekend ruim 200 fietsen bij de huidige horeca. Waar moeten die fietsen in de toekomst komen?</p>	<p>In een bestemmingsplan dient de nieuwe situatie verantwoord te worden, zonder dat daarbij de verplichting bestaat een oplossing voor de huidige parkeer- of stallingproblematiek te organiseren.</p> <p>In het ontwerp is inderdaad onvoldoende rekening gehouden met extra openbare fietsenstalling.</p> <p>Om ruimte te creëren voor extra fietsenstalling worden 2 parkeerplaatsen aangewend (zie Parkeren artikel 3.3).</p> <p>De capaciteit van de huidige fietsenstalling nabij Spireastraat 4 blijft minimaal gelijk.</p>
2.8	<p>Indieners maken zich veel zorgen over de verkeersveiligheid en geven aan dat dit plan niet bijdraagt aan verbetering daarvan. De route langs het huidige café De Buren wordt veelvuldig gebruikt door schoolgaande jeugd (scholenroute). De oversteek nabij de Sotaweg/Leliestraat is nu al onoverzichtelijk en in het plan worden daar ook parkeerplaatsen toegevoegd.</p> <p>Achteruitrijdende en parkerende auto's conflicteren met het fietsverkeer. De zichtlijn op het verkeer vanuit de Spireastraat is onoverzichtelijk.</p>	<p>Er wordt sprake van een toename van het aantal parkeerplaatsen en daarmee een toename van het aantal parkeerbewegingen.</p> <p>De toegang voor autoverkeer tot het plangebied is via en in/uitrichtconstructie (inrijden Leliestraat vanaf Sotaweg). Het is een 30km-gebied. Bebording is aanwezig.</p> <p>De verkeersstromen van bezoekers van bestaande horecabedrijven en van de schooljeugd overlappen elkaar nauwelijks.</p> <p>In het kader van het Categoriseringsplan Wegen zal op het moment dat groot onderhoud van de weg aan de orde is, de inrichting van de weg (nog meer) in overeenstemming met het Categoriseringsplan worden gebracht.</p>
2.9	<p>Indieners overwegen dat als voorgenomen bestemmingswijziging doorgaat en dientengevolge ook de bouwplannen niet meer kunnen worden voorkomen, een gezamenlijke eis tot schadevergoeding in te dienen wegens o.a. vermindering van waarde van de woningen en het woongenot.</p>	<p>Naar onze mening worden alleen ontwikkelingen die verantwoord zijn in besluitvorming gebracht. Overigens staat het indieners vrij om een procedure tot planschade in te dienen.</p>