



Raadsvergadering : 15 juli 2013
 Agendapunt : 6
 Registratienummer : 13.056
 Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
 Opsteller : Mw. L. van Berkel
 E-mail : Ivanberkel@kaagenbraassem.nl
 Telefoon : (071) 3327 390

Onderwerp: bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen

Beslispunten:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vast te stellen;
2. de planregels, plankaart en ruimtelijke onderbouwing Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad zal in zijn vergadering op 15 juli 2013 het bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vaststellen. Het bestemmingsplan maakt ontwikkeling op de locatie van het voormalige postkantoor mogelijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal het bestaande gebouw gesloopt worden. Er is echter nog geen uitgewerkt programma voor de nieuwbouw. De functies maatschappelijke voorzieningen, kantoren en praktijkruimten en horeca (tot een bepaalde categorie) worden mogelijk op de begane grond. Een uitzondering geldt voor Spireastraat 4 waar conform huidige situatie horeca op de 1^e verdieping mogelijk is. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren en praktijkruimten op de 1^e verdieping en voor horecacategorie 1 (hotel) op de verdiepingen. Wonen wordt uitsluitend mogelijk op de verdiepingen.

Berekend is dat in het plangebied maximaal 58 parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er 31 parkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling zijn 20 parkeerplaatsen beschikbaar, waarbij een parkeernorm per functie geldt. In het plangebied kunnen 2 parkeerplaatsen worden aangewend om ruimte te creëren voor extra openbare fietsenstalling. Dit betekent dat er 5 parkeerplaatsen worden toegevoegd, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de ervaren parkeerdruk.

Inleiding

VRP Architecten bna heeft op 26 januari 2012 het verzoek ingediend om een bestemmingsplan op aanvraag op te stellen om de locatie van het voormalige postkantoor aan de Sotaweg te gaan ontwikkelen. Het plangebied omvat ook de bestaande horeca op de hoek van de Sotaweg en aan de Spireastraat 4.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen.

Kader

Het kader is de Wet ruimtelijke ordening.
 Het vigerend bestemmingsplan is Veewetering (vastgesteld 2 maart 2009).

Zienschwijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienschwijze kenbaar te maken.

Van de overlegpartners heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland gemeld geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Daarnaast zijn er 20 zienschwijzen ontvangen. Deze zienschwijzen waren identiek. In de Nota van beantwoording zienschwijzen Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen die onderdeel van het besluit uitmaakt, wordt op deze zienschwijzen ingegaan.

De zienschwijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De maximaal toegestane horecacategorie wordt voor het gedeelte aan de zijde van de Leliestraat afgewaardeerd naar maximaal categorie 6 (≤ 6). Twee parkeerplaatsen (van de berekende 58) kunnen worden aangewend om ruimte te creëren voor extra openbare fietsenstalling (zie artikel 3.3. Parkeren).

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. 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 voorzieningen, kantoren en praktijkruimten) voor de 1^e verdieping en een afwijkingsbevoegdheid voor de horecacategorie 1 (hotel) voor de verdiepingen. Voorwaarde hierbij is dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

Argumenten

Gemende bestemming

Het programma voor het initiatief is nog niet uitgewerkt. Door maatschappelijke functies, kantoor en praktijkruimten en horeca mogelijk te maken ontstaat flexibiliteit voor de invulling. Het maximaliseren van de horecacategorie maakt bovendien ontwikkeling tot een maximale categorie zoals dagzaak of restaurant mogelijk.

Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor maatschappelijke functies, kantoor en praktijkruimten op de 1^e verdieping. Voor horecacategorie 1 (hotel) is een afwijkingsbevoegdheid voor de verdiepingen opgenomen.

Parkeren en fietsenstalling

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.

In de nieuwe situatie zijn in het plangebied zijn 58 parkeerplaatsen mogelijk in de openbare ruimte buiten het bouwvlak. In de huidige situatie zijn er 31 parkeerplaatsen.

Er worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd ter verbetering van de parkeerdruk. Twee parkeerplaatsen (van het berekende 58) kunnen worden aangewend om ruimte te creëren voor openbare fietsenstalling. Dit als uitbreiding op de bestaande fietsenstalling nabij Spireastraat 4. De capaciteit van de bestaande stalling blijft (ook na herinrichting) minimaal gelijk.

Hierdoor resteren 20 parkeerplaatsen ($58-5-2$). De ontwikkeling dient zodanig te zijn dat maximaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn.

Een ontwikkeling die meer parkeerplaatsen nodig heeft, is mogelijk, maar dan moet in pandig of ondergronds parkeerruimte gerealiseerd worden. De parkeernormen zijn bindend.

Draagvlak

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de indieners, zoals het gedeeltelijk afwaarderen van de maximale horecacategorie voor de nieuwbouw aan de zijde van de Leliestraat. Er worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd ter verbetering van de parkeerdruk en er wordt ruimte gecreëerd voor extra openbare fietsenstalling.

Financiële consequenties en risico's

Geen. Eventuele financiële gevolgen zijn afgedekt middels een anterieure overeenkomst. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de leges komen voor rekening van de aanvrager.

Communicatie

De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd en krijgen de beantwoording van hun zienswijze.

Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd.

Realisatie

Na vaststelling (indien ongewijzigd) van het bestemmingsplan door uw raad, zal het besluit binnen twee weken bekend worden gemaakt. Tevens zullen het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Belanghebbenden die het niet met uw besluit eens zijn, kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Roelofarendsveen, 11 juni 2013

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen
- Planregels, plankaart en ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen ter inzage

- Verkennend bodemonderzoek Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. opdrachtnummer 151414 d.d. 2 april 2012;
- Akoestisch onderzoek Wensink Akoestiek & Milieu, rapport 2011129.RO1 d.d. 27 juni 2011;
- Akoestisch onderzoek Weel geluidadvies, ref. SRO.12.06.v2 d.d. 7 april 2012/19 december 2012;
- Akoestiek en bestemmingsplan Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte d.d. 26 februari 2013;
- Advies externe veiligheid Omgevingsdienst West Holland d.d. 31 januari 2013
- Ingediende zienswijzen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2013;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vast te stellen;
2. de planregels, plankaart en ruimtelijke onderbouwing Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 15 juli 2013

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

