

Bestemmingsplan 'Veenwetering 2021'

Nota van beantwoording zienswijzen

februari 2022

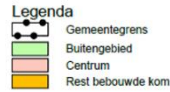
Het ontwerpbestemmingsplan 'Veenwetering 2021' heeft van 21 oktober t/m 1 december 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Twee zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de veiligheidsregio Hollands Midden en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1 betreffende Aak 79, Oude Wetering	
1.	<p>Reclamant verzoekt de gemeente om de bestemming van het stukje grond naast hun woning dat zij recentelijk hebben aangekocht te wijzigen naar Wonen/Tuin.</p> <p>De gemeente heeft recentelijk een strookje grond naast de woning op het adres Aak 79 te Oude Wetering verkocht aan de eigenaren van die woning. Het is wenselijk de bestemming hier op aan te passen.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze 2 betreffende De Alkeburcht (Noordhoek 19, Roelofarendsveen)	
1.	<p>Reclamant stelt dat voor de horeca-activiteiten bij de Alkeburcht (Wilgenstraat 38a-c en Noordhoek 19) de verkeerde horecacategorieën zijn aangehouden. Via de vergunningen W2019/045 en W2019/137 zouden horecacategorie 2 en 3 van toepassing zijn i.p.v. 6 en 7.</p> <p>In vergunning W2019/045 is een voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning: dat de te vestigen horeca aan de zijde van de Wilgenstraat (polderniveau) maximaal mag voldoen aan de volgende omschrijving <i>“Een inrichting die is gericht op het verstrekken aan de gebruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;”</i>. Deze definitie komt overeen met horecacategorie 6 van de Staat van Horeca-activiteiten.</p> <p>In vergunning W2019/137 is een voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning: de omvang van de te vestigen (zelfstandige) horeca moet voldoen aan de volgende omschrijving <i>“Een inrichting die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;”</i>. Deze definitie komt overeen met horecacategorie 7 van de Staat van Horeca-activiteiten.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. De aanduidingen op de verbeelding zullen gewijzigd worden naar 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 6' en 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 7'. In artikel 6.1 van de regels onder d en e zullen de volgende regels worden opgenomen:</p> <p><i>d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 6': tevens voor een horecabedrijf in categorie 6 zoals bedoeld in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond (polderniveau);</i></p>

		<p><i>e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 7': tevens voor een horecabedrijf in categorie 7 zoals bedoeld in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de tweede bouwlaag (1^e verdieping).</i></p>
2.	<p>Reclamant vraagt aanvullend om de functieaanduiding 'horeca van categorie 2 en 3' op te nemen. En gaat daarbij in op een tweetal aspecten, namelijk bedrijven en milieuzonering en verkeer en parkeren.</p>	<p>Voor dit verzoek is eerder een principeverzoek ingediend en op 13 juli 2021 heeft het college zich hier in principe positief over uitgesproken. Aan deze positieve grondhouding waren enkele voorwaarden verbonden, namelijk dat het parkeren conform de Nota Parkeernormen 2018 kan worden opgelost, de nieuwe horecafunctie verenigbaar is met de omliggende woningen en de woningen in het pand zelf (bedrijven en milieuzonering) en de buurt geïnformeerd wordt over het initiatief.</p> <p><i>Parkeren</i></p> <p>Voor het parkeervraagstuk is een berekening gemaakt. Gekeken is naar het moment ten tijde van de overname van de Alkeburcht door de huidige eigenaren. Op dat moment bedroeg de parkeerbehoefte 47,1 parkeerplekken. Vervolgens is er gekeken naar hoeveel parkeerplekken er nodig zijn als het theater in gebruik is en hoeveel als het restaurant in gebruik is. De functies kunnen nooit tegelijkertijd gebruikt worden, omdat dit qua ruimtes niet mogelijk is. Voor de theaterfunctie is er een parkeerbehoefte van 46,3 parkeerplekken en voor de restaurantfunctie is er een behoefte van 48,5 parkeerplekken. Theoretisch gezien zou er 1,4 (dus eigenlijk 2) parkeerplekken extra gerealiseerd moeten worden om de restaurantfunctie toe te kunnen staan. Gelet op de bestaande situatie wordt het ingewikkeld om twee extra parkeerplekken te realiseren.</p> <p>Om de restaurantfunctie toe te staan zal er dus afgeweken moeten worden van de Nota Parkeernormen 2018. Dit kan op basis van de hardheidsclausule die is opgenomen in de beleidsregel. Onderbouwd moet dan worden waarom van de parkeernorm kan worden afgeweken. Hiervoor worden de volgende redenen aangedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De locatie valt volgens de kaart die als bijlage bij de Nota Parkeernormen zit binnen het gebied 'rest bebouwde kom'. Een uitsnede van deze kaart in op de volgende pagina terug te vinden. De locatie van de Alkeburcht is hierop met een groene cirkel aangegeven. Volgens de kaart valt de locatie dus in het gebied 'rest bebouwde kom' terwijl ook beargumenteerd zou kunnen worden dat dit feitelijk nog 'centrum' is. Dit gelet op de verschillende functies en de betreffende

locatie van het pand. Als voor de berekening de normen die gelden in de zone 'centrum' gehanteerd worden, dan blijft de parkeerbehoefte van de restaurantfunctie wel binnen de oude situatie.



- Het theater, de vergaderruimtes en het restaurant/de lunchroom kennen een lokale doelgroep van klanten. Dit betekent dat verhoudingsgewijs veel bezoekers naar verwachting wandelend en fietsend zullen komen.
- Vanuit de benadering van winkels op het Noordeinde en voor bezoek van het gemeentehuis wordt overdag regulier gebruik gemaakt van de parkeerplaats aan de Noordhoek. Parkeren voor de Alkeburcht (theater en evenementen) vindt plaats op dezelfde parkeerplaats, maar op andere tijdstippen.

Sec gezien kan dus niet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2018. Wel wordt er aanleiding gezien om hier van af te wijken, zoals hierboven uiteengezet.

Bedrijven en milieuzonering

De argumentatie waarom de nieuwe horecafunctie passend is binnen de bestaande omgeving is opgestuurd naar de Omgevingsdienst West-Holland. In hun advies van 13 januari 2022 geven zij aan dat uit de motivering niet blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van dit advies

		<p>heeft er op 20 januari 2022 een gesprek plaatsgevonden met de omgevingsdienst, gemeente en de initiatiefnemer. Hieruit kwam naar voren dat horeca-categorie 2 kon worden opgenomen voor het gehele pand, maar horeca-categorie 3 (die ook gelegenheid geeft tot dansen) enkel mogelijk zou moeten zijn in het deel van het pand dat is ingericht als theaterzaal. Naar aanleiding van het gesprek van 20 januari heeft de omgevingsdienst opnieuw geadviseerd over de ingediende zienswijze. Horeca-categorie 2 kan worden opgenomen voor het gehele pand en horeca-categorie 3 kan enkel worden opgenomen voor het deel van het pand dat is ingericht als theaterzaal.</p> <p><i>Informeren omwonenden</i> De initiatiefnemer heeft de buurtbewoners middels een brief op de hoogte gesteld van het initiatief. Aan dit vereiste is voldaan.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2' wordt opgenomen voor het gehele pand en een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 3' wordt opgenomen voor enkel de theaterzaal.</p>
Zienswijze 3 betreffende Spoorstraat 17, Roelofarendsveen		
1.	<p>Reclamant streeft naar het verkrijgen van een extra kamer op de eerste verdieping en daarmee het vergroten van de leefruimte in zijn woning op het adres Spoorstraat 17 te Roelofarendsveen. Om dit te kunnen realiseren heeft reclamant twee alternatieven bedacht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het verlengen van de woning/kap aan de zijkant, richting het westen. 2. Het anders vormgeven van de kap na het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde van de woning. <p>Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn woning uit te breiden richting het westen (t.b.v. optie 1) of richting het zuiden (t.b.v. optie 2), om zo de beoogde verbouwing mogelijk te kunnen maken.</p>	<p>Bij optie 1 wordt de woning feitelijk verlengd en de kap doorgetrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft ruimtelijk gezien weinig impact op het straatbeeld. Bij optie 2 wordt een gewijzigde dakvorm beoogd nadat er aan de achterzijde een aanbouw is gerealiseerd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om een dergelijk wijziging toe te staan.</p> <p>In het kader van uniformiteit in het bestemmingsplan wordt het bouwvlak echter ongewijzigd gelaten. Immers, anders zouden – in het kader van precedentwerking – ook de bouwvlakken van de overige tweekappers in de Spoorstraat vergroot moeten worden. Bovendien kan een dergelijke aanvraag vergund worden d.m.v. een buitenplanse afwijking (kruimelgeval). Dit is ook richting omwonenden een zuiverder proces. Zij kunnen bij een vergunning namelijk bezwaar maken bij de gemeente, terwijl zij bij een bestemmingsplanwijziging in deze fase direct beroep aan zouden moeten tekenen bij de Raad van State.</p> <p>De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze 4 betreffende Maria Presentatiekerk (Pastoor Onelplein 1, Roelofarendsveen)		

1.	<p>Reclamant geeft aan bezig te zijn met een nieuw bestemmingsplan voor de Maria Presentatiekerk aan het Pastoor Onelplein in Roelofarendsveen.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er vorig jaar als een informeel overleg over is geweest en is op de hoogte van de beoogde herbestemming van het kinderdagverblijf op het aangrenzende perceel (Pastoor Onelplein 5). Reclamant verzoekt in overleg met hen de nadere uitwerking van de herontwikkeling van de kerk in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>Het potentieel van deze (her)ontwikkeling wordt gezien. Echter, het is niet mogelijk/wenselijk een dergelijke wijziging van de bestemming door te voeren in het bestemmingsplan zonder onderbouwing. Er dient minimaal een positief collegebesluit op een principeverzoek en een uitgewerkte ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag te liggen. Zodra een dergelijke onderbouwing is opgesteld zou de bestemming wellicht gewijzigd kunnen worden, maar voor nu komt dat nog te vroeg.</p> <p>De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
----	---	--