

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 9 januari 2018

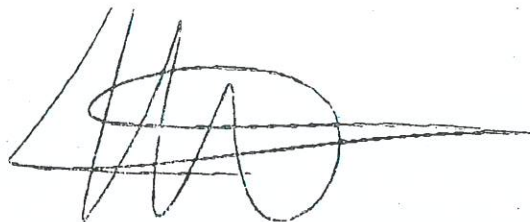
agendapunt:

Onderwerp	W20170002 wijzigingsplan Zuideinde 119 Roelofarendsveen	
Datum	15-12-2017	
Vorbereid door	M. van der Weide Cezarini	Cluster Ruimte- en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	H.R. Haarman	
Financiële gevolgen / dekking	n.v.t.	
Bijlage(n) met Corsanummers	1. Ontwerpwijzigingsplan Zuideinde 119 Roelofarendsveen (17.16973) 2. Nota van beantwoording zienswijze 3. Namenlijst indiener zienswijze (vertrouwelijk)	
Openbaar	Ja, behalve de namenlijst	
Gemeenteraad	nee	
Beslisputen	1. Het wijzigingsplan Zuideinde 119 Roelofarendsveen vaststellen. 2. De nota van beantwoording zienswijze vaststellen 3. Het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen.	
Samenvatting	Er is een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ("wijzigingsgebied 7") zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid een koffiebar annex theedrinkerij op te richten in de Wormkas achter op het perceel Zuideinde 119 te Roelofarendsveen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.R. Haarman			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 09 januari 2018

Conform besloten



Inleiding

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als Zuideinde 119 te Roelofarendsveen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ("wijzigingsgebied 7") zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid een koffiebar annex theedrinkerij oprichten in de Wormkas achter op het perceel in "wijzigingsgebied 7".

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

Onderbouwing

Voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanherziening Roelofarendsveen Zuid als zienswijze (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid voor het perceel Zuideinde 119 een gebiedsaanduiding/wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, te weten "wijzigingsgebied 7". Voorliggend wijzigingsplan wordt dan ook gerealiseerd op basis van de uitwerkingsregels van "wijzigingsgebied 7". Het wijzigingsgebied 7 met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zoals vastgesteld door de raad bevat tevens de mogelijkheid om een aanlegsteiger, een aantal recreatiechalets en een receptie annex bedrijfswoning te realiseren. Initiatiefnemer is voornemens deze functies in een later stadium binnen de planperiode op basis van de wijzigingsbevoegdheid te realiseren. Eerste stap in de ontwikkeling is de koffiebar annex theedrinkerij in de bestaande bebouwing bekend als de Wormkas.

Aanwezigheid van de voorgestelde functie stuit verder niet op stedenbouwkundige belemmeringen. Voorliggend initiatief betreft het herbestemmen van een bestaand gebouw (ook wel bekend als de Wormkas) tot horecagelegenheid. Vanwege de strategische ligging van het plangebied aan het Braassemermeer zal de klandizie onder andere bestaan uit recreanten die de locatie via het water bereiken. Ook fietsers die langs het meer fietsen zullen tot de doelgroep behoren. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. Het ontwerp wijzigingsplan is beoordeeld door de Omgevingsdienst West Holland. Het advies van de Omgevingsdienst West Holland is verwerkt in voorliggend ontwerp; voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen noch leidt de beoogde ontwikkeling tot aantasting van bepaalde natuurwaarden.

Nadat uw college op 12 september 2017 heeft ingestemd met de inhoud van het ontwerp wijzigingsplan, hebben de stukken van 5 oktober 2017 t/m 15 november 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. In het kader van het wijzigingsplan is er wel met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente.

Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht en uitkomsten daarvan opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft de omgeving aan de voorkant van het proces geïnformeerd. Uitkomsten van deze participatie aan de voorkant is in hoofdstuk 8 van het ontwerp wijzigingsplan opgenomen; zo heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd en een toelichting op de plannen gegeven, waarbij nadrukkelijk is ingegaan op de ontsluiting en toegangsmogelijkheden van de kas en de parkeersituatie. Er zijn op dat moment vanuit de omgeving geen bezwaren geuit. Voorts heeft het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en inwoners zijn door middel van een bekendmaking op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze binnengekomen die vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg staat. Na vaststelling zal het wijzigingsplan in het kader van de beroepstermijn voor zes weken ter inzage gelegd worden.

Nota van Beantwoording zienswijze ontwerpwijzigingsplan 'Zuideinde 119 Roelofarendsveen'

Vanaf donderdag 5 oktober tot en met woensdag 15 november 2017 lag ontwerpwijzigingsplan 'Zuideinde 119 Roelofarendsveen' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl was het plan in te zien.

In de navolgende nota van beantwoording wordt de ingediende zienswijze verwoord en inhoudelijk behandeld.

In het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro hebben hoogheemraadschap van Rijnland en provincie Zuid-Holland het ontwerpwijzigingsplan ontvangen. Genoemde instanties hebben geen aanleiding gezien een inhoudelijke reactie geven.

De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Indiëner 1		
1.1	Reclamant geeft aan dat hij zich over een drietal aspecten zorgen maakt; openingstijden, geluidsoverlast en situering van een aanlegsteiger. Reclamant heeft met initiatiefnemer gesproken over deze aspecten waarbij de initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn de onderling gemaakte afspraken en toezeggingen vast te leggen in een overeenkomst en die te ondertekenen. Voor wat de openingstijden heeft initiatiefnemer toegezegd het maximale sluitingstijdstip te hanteren van uiterlijk 22:00 uur met uitdruppelbeleid tot uiterlijk 23:00 uur. Reclamant verzoekt deze afspraken op te nemen in het wijzigingsplan. Voor wat betreft geluid heeft initiatiefnemer toegezegd geen overlast te veroorzaken en geluidwerende materialen aan te brengen op de kas. Ook zal initiatiefnemer een paal bij de kas plaatsen waarop een geluidsmeter zal worden geïnstalleerd. In gezamenlijkheid met reclamant zal een aanvaardbaar geluidsniveau worden bepaald. Reclamant verzoekt ook deze afspraken op te nemen	In de aanloop naar de besluitvorming d.d. 12 september 2017 met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan heeft initiatiefnemer schriftelijke informatie overgelegd over de toekomstige bedrijfsvoering, openingstijden, doelgroepen, nastreven van geluidsoverlast en feitelijk gebruik. Deze schriftelijke informatie maakt als bijlage onderdeel uit van de besluitvorming d.d. 12 september 2017. Het gestelde over de openingstijden komt overeen met wat initiatiefnemer schriftelijk heeft overgelegd ten behoeve van de besluitvorming d.d. 12 september 2017. Dat is echter geen aspect dat in een wijzigingsplan vastgelegd wordt (valt onder APV). Voor wat betreft vermijden / minimaliseren van geluidsoverlast geldt ook dat de gemaakte afspraken en voorgenomen maatregelen waar reclamant op duidt niet vastgelegd worden in het wijzigingsplan. Het aspect geluid wordt in het wijzigingsplan puur ruimtelijk benaderd met als conclusie dat het niet aan te merken is als een geluidsgevoelig object. Wel kan op grond van de schriftelijke verklaring van initiatiefnemer vastgesteld worden dat hij zich

