



aan De raad	van / doorkiesnummer F.D.J. de Bruijn (070) 326 10 57	ter kennisname aan -
corsanummer 16.117006	bijlage(n) -	datum 9 december 2016
betreft Notitie naar aanleiding van toezegging wethouder Van der Meij betreffende de behandeling van bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" in de forumvergadering d.d. 29-11-2016		

1. Aanleiding

Tijdens de forumvergadering d.d. 29-11-2016 is ingesproken door de heer Gerhardt, die namens de familie Gerhardt een zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening". De zienswijze heeft betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om lichte horeca met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 250 m² te realiseren op het perceel met adres Sionsweg 3. De heer Gerhardt heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld maar dat hij zich desondanks zorgen maakt over de locatie en de grootte van het terras met het oog op potentiële overlast. Dit geldt te meer wanneer een nieuwe eigenaar bijvoorbeeld een café zou willen exploiteren.

De concept-beantwoording, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen, was onderwerp van gesprek waarbij de vraag werd gesteld of het bestemmingsplan nu wel óf niet het geëigende instrument is om de locatie en de grootte van het terras vast te leggen. Door wethouder Van der Meij is een notitie toegezegd.

2. Wijze van bestemmen locatie Sionsweg 3

In het ontwerpbestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" is aan de gronden de bestemming "Wonen – 2" toegekend alsmede de functieaanduiding 'gemengd'.

Op basis van de functieaanduiding 'gemengd' geldt dat deze gronden tevens bestemd zijn voor lichte horeca in categorie 1a, een bistro en/of restaurant (zonder bezorg- en afhaalservice), alsmede een bed & breakfast met maximaal 4 twee-persoonskamers.

Voor wat betreft de horecafunctie, niet zijnde de bed & breakfast, is door middel van de begripsbepaling en de Staat van horeca-activiteiten bepaald dat de bedrijfsvloeroppervlakte minder dan 250 m² dient te bedragen.

Het exploiteren van een café is niet toegestaan op grond van het vast te stellen bestemmingsplan omdat dit horeca in categorie 2 betreft. De mogelijkheden voor (de grootte) van een terras is afhankelijk van het aantal inpandige m²'s van dehoreca-activiteiten.

3. Inhoud zienswijze

In de zienswijze geeft de familie Gerhardt aan dat er een terras gepland is bij de toekomstige horecafunctie aan de Sionsweg 3 en dat er in het bestemmingsplan daaromtrent geen regels zijn opgenomen. Teneinde de potentiële geluidsoverlast zo klein mogelijk te houden vraagt de familie Gerhardt de volgende regel op te nemen in het bestemmingsplan: *'een terras mag alleen naar de kant van het bedrijventerrein van de gemeente Midden-Delfland komen (naar de Noordhoornseweg)'*. Verder wordt aangegeven dat een groot terras aan deze zijde van het perceel mogelijk zou zijn zonder geluidsoverlast voor de directe omgeving waarmee een kleinschalige horecagelegenheid ontstaat die passend is in een rustige woonwijk.

4. Voorgestelde beantwoording in Nota van Zienswijzen bestemmingsplan

De voorgestelde beantwoording stelt dat het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om de locatie van het terras vast te leggen en dat dit nader beschouwd wordt in het kader van de nog aan te vragen horecaverunning. Daarnaast is als onderdeel van de voorgestelde beantwoording aangegeven dat de initiatiefnemer heeft aangegeven maatregelen te treffen om overlast tot een



acceptabel niveau te beperken en dat initiatiefnemer hierover in overleg is met omwonenden. Zodoende verwacht de gemeente, mede vanwege de afstand tot omliggende woningen, de aanwezigheid van een waterloop en een weg tussen de omliggende woningen en de toekomstige horecagelegenheid, dat eventuele overlast tot een aanvaardbaar niveau kan worden aangepast.

5. Instrumenten

Om de vraag te beantwoorden of het bestemmingsplan nu wel óf niet het geëigende instrument is om de locatie en de grootte van het terras vast te leggen worden hieronder verschillende instrumenten opgesomd die van toepassing zijn op de horecafunctie in oprichting.

Bestemmingsplan

Met een bestemmingsplan stelt de raad kaders voor ruimtegebruik die betrekking hebben op bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten. Met de wijze van bestemmen wordt de mate van flexibiliteit bepaald voor de grondeigenaren in het plangebied.

Omgevingsvergunning

Met het verlenen van een omgevingsvergunning geeft het college een vergunninghouder toestemming om activiteiten te mogen uitvoeren. Uit de aanvraag moet duidelijk blijken waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag moet situatietekeningen bevatten van de huidige en toekomstige situatie en gegevens over het huidige en toekomstige gebruik. Verder moet aangegeven worden wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag dient men ook de aard en omvang van het project aan te geven.

Exploatievergunning

Ingevolge de Algemene plaatselijke verordening dient een horecabedrijf te beschikken over een exploitatievergunning. Onder een horecabedrijf wordt verstaan; de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsnog zij bedrijfsmatig was dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan: een restaurant, café, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. Onder horecabedrijf wordt tevens verstaan een bij dit bedrijf behorend terras. In de exploitatievergunning komen aspecten terug over openbare orde en veiligheid.

Melding Activiteitenbesluit

Het activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven en voor horecabedrijven geldt dat de belangrijkste milieuthema's geluid, lozingen, geur, energie en afvalstoffen zijn. Vier weken voor de oprichting van een horecabedrijf moet de eigenaar een melding doen bij het bevoegd gezag (lees: de gemeente). De beoordeling van dergelijke meldingen is door de gemeente gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

6. Procedure omgevingsvergunning

Op 05-08-2016 is, in afwijking van bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening", een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het bouwen van een woning met bed & breakfast en kleinschalige horeca op het adres Sionsweg 3.

Op 12-09-2016 is tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar gemaakt door de familie Gerhardt. Het bezwaar richt zich tegen de grootte en de locatie van het terras.

Het college van burgemeester en wethouders dient nog een beslissing op bezwaar te nemen.

7. Beantwoording vragen forum

Tijdens de forumvergadering rees de vraag of het bestemmingsplan in dit geval het geëigende instrument is om de locatie en de grootte van het terras vast te leggen.

De grootte van het terras is gelimiteerd en afhankelijk van het aantal m²'s bedrijfsvloeroppervlakte van de horecafunctie die in pandig gerealiseerd worden. Dit volgt uit de regels van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de horecafunctie (in- en uitpandig) minder dan



250 m² dient te bedragen. De grootte van het terras is daarmee indirect, als afgeleide van het aantal m²'s dat in pandig wordt gerealiseerd, vastgelegd in het bestemmingsplan.

De keuze voor de locatie van het terras kan, naar de mening van het college, aan de initiatiefnemer gelaten worden en flexibel zijn. Dit onderbouwt het college met het feit dat de afstand (> 20 meter) ten opzichte van omliggende woningen groter is dan de richtafstand (10 meter) uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In die brochure zijn richtafstanden opgenomen die in acht genomen moeten worden bij de functietoedeling teneinde de bron en gevoelige objecten op voldoende afstand van elkaar te situeren zodat overlast wordt voorkomen.

Bovendien, maar los van het voorgaande, heeft de initiatiefnemer overleg gehad met de omwonenden en is hij bereid maatregelen te treffen.

8. Conclusie

Op basis van hetgeen verwoordt onder punt 7 adviseert het college de raad om het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

In het kader van de vergunningenprocedure (omgevingsvergunning, exploitatievergunning, melding Activiteitenbesluit) worden de belangen van omwonenden voldoende beschermd.

De exacte locatie en grootte van het terras moet duidelijk blijken uit de vergunningenprocedure(s) en dat staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Tegen de reeds verleende omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt door de familie Gerhardt.

Het is een bevoegdheid van het college om een beslissing op bezwaar te nemen. Onderdeel van die beslissing zal de exacte locatie en grootte van het terras zijn.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

R.A.J. Van der Meij
Wethouder Stadsontwikkeling, Stadsbeheer en Grondzaken