Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	9 april 2024
Nummer	2024-04-05 B
Datum commissievergadering	9 april 2024
Datum raadsvergadering	23 april 204

Oplegger

Zaaknummer	548588
Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Kortebuurt 16 in Maasland
Portefeuillehouder	A.F. de Leede
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	23-04-2024 Gelet op het voorspoedig doorlopen van de vergunningprocedure is de tijdige behandeling in uw raadsvergadering van 23 april 2024 gewenst.
Eerdere besluitvorming	Op 23 september 2014 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor Kortebuurt 16 in Maasland. Op basis van deze omgevingsvergunning is het toegestaan om een gebouw te realiseren voor een plattelandswinkel met theeschenkerij in combinatie met vier bed and breakfast eenheden. Dit plan is niet uitgevoerd. De locatie is een paar jaar geleden verkocht aan een nieuwe eigenaar.
Samenvatting voorstel	Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een gebouw voor een theeschenkerij met een winkel en vier bed and breakfast eenheden aan de Kortebuurt 16 in Maasland. Wij mogen deze omgevingsvergunning alleen verlenen als u een verklaring van geen bedenkingen geeft. Het betreft een wijziging van een plan, waarvoor wij eerder een omgevingsvergunning verleenden met een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. Het gewijzigde plan is voorzien van een landschappelijke inpassen en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gewijzigde plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Wij adviseren u om ook voor dit gewijzigde plan een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen; 2. de ontwerpverklaring tevens als de definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als wij geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen.
Bijlage(n)	1. Verklaring van geen bedenkingen uit 2014 over de oorspronkelijke omgevingsvergunning. 2. Aanvraag om de gewijzigde omgevingsvergunning. 3. Situatietekening bouwplan. 4. Tekening landschappelijke inpassing. 5. Toelichting gebruik theeschenkerij.
Advies commissie	De commissie wenst duidelijkheid over het aantal noodzakelijke

	parkeerplaatsen (in relatie tot de Nota Parkeernormen). Tevens acht de commissie het gewenst dat bezien wordt of de verkeersveiligheid ter plaatse in het geding komt door deze activiteit(en). Vooralsnog wordt het voorstel als hamerstuk doorgeleid, ervan uitgaande dat de college-reactie op het commissieadvies adequaat zal zijn. REACTIE COLLEGE: ZIE MEMO

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 23 april 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Wij hebben een aanvraag ontvangen omgevingsvergunning ontvangen voor een gebouw voor een theeschenkerij met winkel in combinatie met vier bed and breakfast eenheden aan de Kortebuurt 16 in Maasland. Voor deze aanvraag geldt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure. Daarnaast is een verklaring van geen bedenkingen nodig. Het betreft een aangepast ontwerp van een plan, waarvoor wij al in 2014 een onherroepelijke vergunning hebben verleend. Deze aanpassing heeft betrekking op de herpositionering van de gebouwen. Deze wijzigingen zijn aanvaardbaar, omdat het plan is voorzien van een landschappelijke inpassing. Hieronder volgt een korte inhoudelijke toelichting.
Op 23 september 2014 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor Kortebuurt 16 in Maasland. Op basis van deze omgevingsvergunning is het toegestaan om een gebouw te realiseren voor een plattelandswinkel met theeschenkerij in combinatie met vier bed and breakfast eenheden. Dit plan is niet uitgevoerd. De locatie is een paar jaar geleden verkocht aan een nieuwe eigenaar.
Het perceel Kortebuurt 16 bevindt zich in het gebied van de Maaslandse Poort. De aanvraag omgevingsvergunning uit 2014 sluit aan op het recreatieve kader van deze visie. De ontwikkeling van Kortebuurt 16 ontbreekt in de ontwikkelingsvisie Maaslandse Poort. Een verklaring hiervoor is dat er al een omgevingsvergunning was verleend voor deze ontwikkeling, voordat de ontwikkelingsvisie Maaslandse Poort werd opgesteld.
De nieuwe eigenaar wil het voornoemde plan in een gewijzigde vorm realiseren. Deze wijzigingen hebben betrekking op het gebruik en de ruimtelijke inrichting van het perceel en zijn niet van ondergeschikte aard. Daarom dient de eigenaar een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning in. Deze omgevingsvergunning kunnen wij alleen verlenen als u een verklaring van geen bedenkingen verleent.
Om ongewenste gevolgen voor het landschap te voorkomen, hebben wij vooraf aangestuurd op een landschappelijke inpassing. Daarnaast is het parkeren een aandachtspunt. De initiatiefnemer wil de locatie ook gebruiken voor bijeenkomsten. Gelet op de beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein, kunnen wij op dit moment alleen toestemming verlenen voor kleinschalige bijeenkomsten van maximaal 10 personen op momenten dat de theeschenkerij en de bijbehorende winkel gesloten zijn. In dat geval staat vast dat er conform het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.
Wij hebben het gewijzigde plan inhoudelijk beoordeeld. Het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen u voor om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Beoogd maatschappelijk effect

De uitvoering van dit initiatief leidt tot de gewenste realisatie van kleinschalige horeca en recreatieve verblijfsaccommodatie nabij de Maaslandse Poort. Dit past in de gedachte van Citta Slow. Dit plan leidt ook tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel Kortebuurt 16 in Maasland.

Argumenten

[1.1] In dit geval kan ons college de omgevingsvergunning alleen verlenen als uw raad een verklaring van geen bedenkingen geeft.
[1.2] Het plan past binnen de gebiedsontwikkeling Maaslandse Poort en vergroot de ruimtelijke kwaliteit van het perceel Kortebuurt 16 in Maasland.
[2.1] In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen inhoudelijke reden om opnieuw een besluit te vragen van uw raad. Deze werkwijze leidt tot een versnelling van de vergunningprocedure.

Kanttekeningen

[1.1] Ter plaatse van de Kortebuurt 16 in Maasland is onvoldoende parkeerruimte aanwezig voor bijeenkomsten met meer dan 10 personen.
[1.2] De initiatiefnemer heeft een exploitatievergunning nodig voor de kleinschalige horeca en de kleinschalige bijeenkomsten. Daarin neemt de burgemeester voorwaarden op ten aanzien van de openbare orde en veiligheid. In de omgevingsvergunning neemt u voorwaarden op die grenzen stellen

aan de activiteiten op het perceel De burgemeester houdt bij het verlenen van de exploitatievergunning rekening met die voorwaarden.

Financiën
Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie
Het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor eerder al een omgevingsvergunning is verleend. Om die reden wordt volstaan met de ter inzage van het ontwerpbesluit samen met de bijbehorende stukken, waarbij iedereen een zienswijze kan indienen.

Vervolgstappen
Wij leggen het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen ter inzage met de bijbehorende stukken, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. In het geval dat wij zienswijzen ontvangen, vragen wij u om een nieuw besluit te nemen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Reactie college op commissiebehandeling

ZIE APARTE MEMO