Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	14 september 2021
Documentkenmerk:	7927-2021:397573 behorende bij zaak: 7927-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen Terras aan de Breek

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Terras aan de Breek

Inleiding

Aanleiding en kaders

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een horecapaviljoen (café-restaurant) in het water van de Kerkebreek in Landsmeer. Naast het paviljoen is er ruimte voor een buitenterras. Ook wordt een steiger gerealiseerd die het paviljoen met de vaste wal verbindt. Op de oever zal tot slot een klein gebouw worden gerealiseerd als opslagruimte.

Op 21 december 2016 heeft de gemeente een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten en de gemaakte afspraken zijn vervolgens voortgezet en aangevuld in de anterieure overeenkomst die in september 2021 is ondertekend. De overeenkomst ziet op afspraken over de huur van de waterlocatie, de kosten en mogelijke planschade. Vanwege COVID en de onzekerheid die dat voor horecagelegenheden met zich meebrengt heeft het wat langer geduurd voordat de overeenkomst is ondertekend en de ruimtelijke procedure kon worden voortgezet.

De aanvraag is in strijd met de vigerende bestemmingsplannnen ‘Landelijk Gebied 2009’ en ‘Luijendijk’ omdat de locatie een waterbestemming en een sportbestemming heeft waar een horecagelegenheid niet mogelijk is. Het projectplan is alleen mogelijk via een door de gemeente verleende omgevingsvergunning dat het strijdig gebruik van het bestemmingsplan toestaat. Het betreft een procedure op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 3 Wabo. Uw raad heeft op 26 november 2020 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerpvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen van 3 maart tot en met 13 april 2021 waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Het college heeft de zienswijzen beantwoord in ‘de nota van beantwoording zienswijzen’ te vinden in de bijlage.

Doelstelling/beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om uw gemeenteraad met inachtneming van de ingediende zienswijzen te laten besluiten over de verlening van een verklaring van geen bedenkingen. Met deze verklaring kan de omgevingsvergunning voor een horecapaviljoen met buitenterras op het water van de Kerkebreek worden afgegeven.

Argumenten en afweging

<u>Zienswijzen</u>

Bijgevoegd is de nota van beantwoording van de zeven zienswijzen die zijn ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota. De beantwoording van de zienswijzen leidt ertoe dat de ruimtelijke onderbouwing is aangepast zodat wordt verwezen naar de juiste regeling met betrekking tot de openingstijden en dat aan de vergunning, conform de ruimtelijke onderbouwing, een aantal voorwaarden worden toegevoegd ter bescherming van de meervleermuis en het rekening houden met het broedseizoen van vogels. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding tot een wijziging van de vergunning of de ruimtelijke onderbouwing.

Buitenterras
De Welstandscommissie had, ondanks een positief pré-advies, toch nog wat op te merken over het buitenterras. Het buitenterras bij het horecapaviljoen had in eerste instantie een getrapte vorm, met hoogteverschillen. Welstand vindt een gelijkvloers terras een betere uitstraling geven en heeft geadviseerd dat aan te passen. Daarop is het ontwerp van het terras en daarmee ook de vorm en de grootte wat gewijzigd. De Welstandscommissie is akkoord met het nieuwe ontwerp. Het gaat nu om een totaaloppervlak van 500 m2 (pand, terras en loopsteiger) in plaats van 465 m2. Dit was nodig omdat de bouwconstructie ook moest wijzigen en ook om de looproutes en tafelschikking kloppend te maken. Deze wijziging brengt een hogere huuropbrengst met zich mee, zoals hieronder weergegeven bij de 'financiële gevolgen'.

Voorstel
Gelet op bovenstaande zijn er geen belemmeringen die het afgeven van een vergunning in de weg staan. Voorgesteld wordt een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiële aspecten
De kosten die de gemeente maakt voor de behandeling van de omgevingsvergunning worden gedragen door de ontwikkelaar, dat is zo afgesproken in de anterieure overeenkomst. Deze kosten worden berekend op grond van de legesverordening.

Doordat het buitenterras op grond van het Welstandsadvies wat groter is geworden, worden ook de huurinkomsten hoger. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn behandeld bij de raadsvergadering van 26 november 2020. Toen werd gesproken over een huuropbrengst van € 15.000,- per jaar. Met het gewijzigde buitenterras worden de inkomsten € 16.800,- (500 m2 water a € 30,- per m2 en 30 m2 land voor een opslagruimte a € 60,- per m2).

Uitkomsten advies en inspraak:
Het voorstel is afgestemd binnen het team fysiek beleid en projecten.

Communicatie
Het besluit wordt op de reguliere wijze openbaar gemaakt en gepubliceerd. De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit, evenals de indieners van de zienswijzen.

Bijlagen
B1. Situatietekening
B2. Voorgevel
B3. Linker zijgevel
B4. Rechter zijgevel
B5. Achtergevel
B6. Nota beantwoording zienswijzen
B7. Alle ontvangen zienswijzen
B8. Advies Welstandscommissie
B9. Ruimtelijke Onderbouwing
B10. Bodemonderzoek

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	7 september 2021
Documentkenmerk:	7927-2021:397573 behorende bij zaak: 7927-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 622367297466734 behorende bij zaak: 7927-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Terras aan de Breek
2. Na één jaar van de ingebruikname van het terras aan de Breek een evaluatie te houden in het kader van mogelijke overlast waarbij wordt ingespeeld voor meer of minder verruiming van de openingstijden in de bijbehorende omgevingsvergunning.

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot
griffier



L.A. (Léon) de Lange
voorzitter

