



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/17/14643/62998
Datum collegebesluit: dinsdag 30 januari 2018
Datum raadsvergadering: donderdag 15 februari 2018
Datum commissievergadering: donderdag 8 februari 2018

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Afwijking bestemmingsplan Deltaplein t.b.v. paviljoen
Portefeuillehouder: Wethouder Mol
Programma: Programma 8. Wonen en Ruimte
Taakveld 8.3 Wonen en Bouwen

Kernboodschap: In het paviljoen is Hudson Bar & Kitchen gevestigd. Er is door Hudson een aanvraag ingediend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van het gehele paviljoen Deltaplein voor horeca. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijlagen:

1. Aanvraag afwijking bestemmingsplan
2. Ontwikkelvoorstel Niersman
3. Toename parkeerdruk berekening

Beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het volledig gebruiken van het Deltaplein paviljoen voor horeca ter inzage te leggen.
2. Eén week na het einde van de tervisielegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, mits geen zienswijzen zijn ingebracht.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Afwijking bestemmingsplan Deltaplein t.b.v. paviljoen

Samenvatting en proces

In het paviljoen op het Deltaplein is Hudson Bar & Kitchen (hierna te noemen Hudson) gevestigd. Er is door Hudson een aanvraag ingediend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van het gehele paviljoen Deltaplein voor horeca. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Indien de raad instemt met het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan zal deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan worden deze voorgelegd aan het college en de raad ter overweging. De raad neemt dan een definitief besluit om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de definitieve omgevingsvergunning wederom 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen de indieners van zienswijzen bezwaar aantekenen tegen dit besluit bij de rechtbank. Daarna bestaat nog de mogelijkheid voor bezwaarmakers om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Op 27 juni 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het paviljoen op het Deltaplein. Hudson Bar & Kitchen heeft op 23 oktober 2017 een exploitatievergunning gekregen voor het in gebruik nemen van een deel van het paviljoen op het Deltaplein. De exploitatievergunning is verleend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan die maximaal 320 m² aan horeca toestaat. Het paviljoen is echter 444 m² groot. Hierdoor kan Hudson 124 m² van het paviljoen niet gebruiken. Daarom heeft Hudson een omgevingsvergunning aangevraagd voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan voor deze extra 124 m² aan horecafunctie (zie bijlage 1).

Het college wil draagvlak hebben binnen de raad voor het eventueel verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan. De raad wordt daarom gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het college heeft hierin zorgvuldig alle effecten op de omgeving meegewogen wanneer wordt toegestaan de reeds bestaande 124m² in gebruik te nemen voor horeca. Daarnaast hebben collegeleden gesproken met bewoners en ondernemers in het centrum.

Beoogd effect

Een afweging te maken of hele paviljoen gebruikt kan worden voor horeca.

Argumenten

1.1 Met het toestaan van 124m2 meer horeca in het paviljoen behoudt het Deltaplein een positieve parkeerbalans.

De parkeerbalans van het Deltaplein is bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. Deze worden door de meeste gemeenten in Nederland gehanteerd om te bepalen hoeveel parkeerplekken nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling. De uitbreiding van het paviljoen met 124 m2 horeca levert een vraag op van 2 extra parkeerplekken ten opzichte van de situatie voor de ontheffing. De parkeerbalans was voor ontheffing 8 plekken positief. Dit betekent dat er 8 parkeerplaatsen meer zijn dan nodig voor deze functies. In de parkeerbalans zit dus voldoende ruimte om de extra parkeervraag (van 2 extra plekken) op te vangen. De parkeerbalans van het totale project, inclusief de uitbreiding van het paviljoen, houdt een positieve balans van 6 parkeerplekken. Er hoeven dus geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.

1.2 Het toestaan van 124m2 meer horeca in het paviljoen levert geen extra geluidshinder op.

Qua milieubelasting, waarbij het aspect geluid bepalend is, heeft de uitbreiding geen gevolgen. Het betreft een inpassende uitbreiding. De afstand van de horeca tot aan de omliggende woningen wordt niet verkleind. Daarnaast is er sprake van een gemengd gebied met winkels, wonen en reeds aanwezige horeca waar de uitbreiding bij aansluit. Het bestemmingsplan kent daarbij een beperking van de openingstijd tot uiterlijk 00:00 voor het paviljoen. De uitbreiding levert een hoger bezoekerspotentieel op, maar zolang bezoekers in het paviljoen verblijven is het door hen voortgebrachte (stem)geluid afgeschermd voor omwonenden. De geluidsdruk van deze klanten bij aankomst en vertrek, is al door de burgemeester beperkt door verdere voorwaarden te stellen aan de openingstijden in de exploitatievergunning. De openingstijd voor het terras is beperkt tot 22:00 en de openingstijd van het paviljoen is beperkt tot 23:00. Met een sluitingstijd van 23:00 is aansluiting gezocht bij de periode van rust van 23:00 tot 07:00 zoals genoemd in artikel 1 van de wet geluidhinder.

1.3 De uitbreiding van de functie horeca heeft geen gevolgen voor het type horeca

Binnen het paviljoen is horeca-categorie 1b 'overige aan de detailhandelsfunctie verwante horeca' toegestaan. Dit is detailhandelondersteunende horeca met sluitingstijden gerelateerd aan detailhandel. Omdat binnen categorie 1b geen oppervlaktebeperking geldt, heeft de uitbreiding van het oppervlak aan horeca geen gevolgen voor het type horeca wat wordt toegestaan binnen het paviljoen. Deze is en blijft categorie 1b.

1.4 Het toestaan van 124m2 meer horeca in het paviljoen heeft geen gevolgen voor de omvang van het paviljoen.

Het gebouwde paviljoen is 444 m2 BVO groot. Die omvang is niet in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag van Hudson voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het gebruik van het paviljoen (zie bijlage 1). Men verzoekt om een bestaand deel van het paviljoen ter grootte van 124m2 te mogen gebruiken als horecafunctie categorie 1b.

1.5 Het toestaan van 124 m2 meer horeca in het paviljoen sluit aan bij de doelen van het project

De gemeente streeft naar de realisatie van het haltermodel. Trekkers op beide koppen van de Schoolstraat moeten er onder andere voor zorgen dat de passantenstromen beter verdeeld worden over de Schoolstraat. Daarmee wordt het risico op leegstand in dit deel van het centrum verkleind (het vestigingsklimaat wordt verbeterd). Het paviljoen en de uitbreiding daarvan draagt zonder meer bij aan deze doelstelling.

1.6 Het toestaan van 124 m2 meer horeca in het paviljoen sluit aan bij het economisch beleid

In de Economische Visie Voorschoten 2016-2019 is opgenomen dat de horeca ten goede dient te komen aan het onderscheidend vermogen en de positie van het centrum. De Voorstraat richt zich daar met name op hoogwaardige (avond)horeca waar de Schoolstraat zich meer richt op (detailhandel)ondersteunde horeca. De visie geeft aan: 'de aanwezigheid van meer daghoreca in de Schoolstraat verlengt het bezoekmoment, vergroot het verzorgingsgebied en verhoogt de bestedingen'. Het initiatief van Hudson op het Deltaplein levert hieraan een bijdrage.

2.1 Bij het uitblijven van zienswijzen kan de ontwerp verklaring worden aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend op deze ontwerpvergunning, dan worden deze behandeld en meegenomen in het voorstel aan de om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Vervolgens verlenen wij de definitieve omgevingsvergunning.

Om te voorkomen dat de gemeenteraad zich nogmaals over een ongewijzigd voorstel moet buigen wordt voorgesteld dat wanneer er géén zienswijzen worden ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens wordt aangemerkt als een definitieve verklaring van bedenkingen.

Kanttekeningen

1.1 Diverse groepen hebben aangegeven een uitbreiding van de horecafunctie bezwaarlijk te vinden

Verschillende belanghebbenden hebben aangegeven een uitbreiding bezwaarlijk te vinden. Een deel van de argumentatie gaat er vanuit dat de vestiging van Hudson in het paviljoen op diverse onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan, terwijl dat niet het geval is. Het college heeft richting deze partijen uitgelegd voor welk onderdeel een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Uit de eventuele nog te ontvangen zienswijzen op de omgevingsvergunning zal moeten blijken welke bezwaren er nog zijn bij deze partijen. Daarnaast zijn er al enkele (premature) zienswijzen ingediend op de afwijking van het bestemmingsplan. Deze zienswijzen zullen meegenomen worden in het raadsadvies om al dan niet een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Burgerparticipatie

Bij het verlenen van medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan binnen de gestelde termijn van 26 (+8) weken is inbegrepen dat de mogelijkheid bestaat voor alle belanghebbenden om zienswijzen in te brengen tegen de concrete aanvraag. Daarnaast is er gesproken met belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend op de exploitatievergunning.

Communicatie

Over de ingediende aanvraag en de daarbij behorende procedure is gecommuniceerd richting en

gesproken met de horeca-ondernemers Voorstraat, de Centrum Ondernemersvereniging en enkele omwonenden die eerder zienswijzen hebben ingediend op de exploitatievergunning. Ook richting de raad is dit eerder al gecommuniceerd met het informatiememo van 19 november 2017. Deze partijen en omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gebracht van de beoogde behandeling in de commissie en raad.

Financiën

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen heeft geen financiële consequenties. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag worden leges in rekening gebracht.

Risico's

Zoals bij iedere afwijking van het bestemmingsplan is bezwaar en beroep mogelijk. Dergelijke bezwaar- en beroepsprocedures vormen in zijn algemeenheid een risico voor de initiatiefnemer.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer:

Z/17/14643/062998

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de bevoegdheid van de raad ingevolge artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om een verklaring van geen bedenking af te geven en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke Ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 16 januari 2018,

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het volledig gebruiken van het Deltaplein paviljoen voor horeca ter inzage te leggen.
2. Eén week na het einde van de tervisielegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, mits geen zienswijzen zijn ingebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 15 februari 2018

de griffier

J. van der Does

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene