

RAADSCOMMISSIE		Nummer:		
		Datum vergadering:		18 april 2017
Onderwerp:	Het vestigen van een restaurant op park Bodelaeke			
Conceptbesluit:	1. de conceptaanvraag positief te beantwoorden en de initiatiefnemer uit te nodigen een definitieve aanvraag, voorzien van een goede onderbouwing, in te dienen. 2. dat een definitieve aanvraag, indien deze overeenkomt met de conceptaanvraag, onder mandaat kan worden afgedaan. 3. Het collegebesluit wordt ter kennisneming aan de raad toegezonden.			
Samenvatting:	Onderhavig project ziet op het vestigen van een restaurant in het clubhuis van park Bodelaeke. Bodelaeke wil het restaurant openstellen voor niet-gasten, passanten en commerciële partijen. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van de Bor is het mogelijk om medewerking te verlenen. Dit is een expliciete bevoegdheid van het college. Het voorstel is om de conceptaanvraag positief te beantwoorden en de aanvrager uit te nodigen tot een definitieve aanvraag.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: Ruimtelijke onderbouwing			
Bestuurlijk traject:	College	04-04-2017		
	Raadsc commissi	18-04-2017	t.k.n.	
	Raad	2-5-2017	TKN	
Overlegd met:	Gerben Klaren			
Communicatie:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Parafen:	Medewerker	Ilona Tichelaar	paraaf	
	Afdeling	IO		
		Afdelingshoofd	paraaf	
		Secretaris	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Brus	paraaf	
Besluit B&W:				

Vergadering d.d. 18 april 2017

☒ t.k.n.

☐ advies A (ter advisering; wordt alleen besproken in de commissie)

☐ advies B (ter besluitvorming aan de raad; er hoeft geen apart commissiestuk te worden aangemaakt)

Voorstel

Het college heeft op 4 april 2017 het volgende besloten:

1. de conceptaanvraag positief te beantwoorden en de initiatiefnemer uit te nodigen een definitieve aanvraag, voorzien van een goede onderbouwing, in te dienen.
2. dat een definitieve aanvraag, indien deze overeenkomt met de conceptaanvraag, onder mandaat kan worden afgedaan.
3. Het collegebesluit wordt ter kennisneming aan de raad toegezonden.

Inleiding

In 2013 hebben gesprekken plaatsgevonden met Bodelaake, over het vestigen van een kwaliteitsrestaurant voor eigen gasten. Bij brief van 22 november 2013 is namens het college bevestigd dat een kwaliteitsrestaurant ten behoeve van de recreatiewoningen, c.q. eigen gasten, past binnen de aanduiding 'Centrale voorziening'. In het college van 22 juli 2014 is dit standpunt herbevestigd. Op 21 oktober 2014 is de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het clubhuis met restaurant ten behoeve van de recreatiewoningen verleend. Op 22 september 2016 heeft Bodelaake het clubhuis in gebruik genomen.

Handhavingsverzoek

Van een concurrerende ondernemer is een verzoek om handhaving ontvangen, waarin het college wordt verzocht de horeca voor externen op Bodelaake nu te verbieden. Deze ondernemer wil zijn horecabestemming overdragen (verkopen) aan Bodelaake.

Het bestemmingsplan, noch de voor het bouwen van het clubhuis verleende vergunning, voorzien in horeca ten behoeve van niet-gasten, zoals passanten of commerciële partijen. In de praktijk blijkt het voor Bodelaake, evenals voor onze eigen toezichthouders, moeilijk een scheiding in gasten te handhaven. De vraag is ook of deze scheiding wenselijk c.q. noodzakelijk is.

Conceptaanvraag

Op 23 december 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een reguliere horecabestemming voor het restaurant in het clubhuis van park Bodelaake. Met het op die manier wijzigen van de functie vervalt het dilemma dat het clubhuis uitsluitend voor eigen gasten mag worden gebruikt, wordt de onduidelijkheid wie onder gast valt en wie als extern moet worden aangemerkt irrelevant en kan Bodelaake een aanvulling worden op de horecavoorzieningen in Giethoorn.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Beulakerpolder-Giethoorn" en is voorzien van de bestemming "recreatie- verblijfsrecreatie" met de aanduiding "voorziening". Binnen deze bestemming is het toegestaan om voorzieningen te gebruiken ten behoeve van de gasten van het park. Gasten zijn uiteraard gebruikers van recreatiewoningen, maar ook gebruikers van de haven of (wellicht in de toekomst) huurders van bootjes. In de praktijk blijkt het onderscheid tussen gasten en niet-gasten moeilijk te maken en wil Bodelaake toestemming om het restaurant open te stellen ten behoeve van niet-gasten, passanten of commerciële partijen.

Om medewerking te verlenen zal er moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan "Beulakerpolder Giethoorn"

Horeca categorie 2 zou een passende categorie zijn voor deze locatie: *Hierbij gaat het om zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, waaronder worden begrepen: cafetaria, snackbars, fastfood- en broodjeszaken, lunchrooms, ijssalons, koffie en/of theeschenkerijen, afhaalcentra en restaurants.*

Argumenten

Gemeentelijk beleid

Er is geen concreet beleid voor deze situatie. Het opheffen van de beperking die het bestemmingsplan Bodelaake oplegt is een unieke situatie. In het facetbeleid staat dat er gestreefd moet worden naar clustering van horecagelegenheden in de kernen. Dit beleidsstuk is echter geschreven voor de kernen en voorziet niet in situaties als nu bij Bodelaake. De verwachting is dat het restaurant wel meer mensen naar Giethoorn kan gaan trekken. Het is niet volgens de verwachting dat mensen die zich in de dorpskern van Giethoorn bevinden buiten de kern op zoek zullen gaan naar een restaurant. De impact op andere horecabedrijven zal, naar verwachting, dan ook niet groot zijn. Overigens is concurrentie geen planologische afweging, tenzij sprake is van een duurzame ontwrichting van het lokale voorzieningenniveau. Een dergelijke negatieve impact valt zonder meer niet te verwachten. Om aan te tonen dat Giethoorn voldoende draagkracht heeft voor deze aanvullende faciliteit heeft de initiatiefnemer een onderbouwing aangeleverd. (zie bijlage). Omdat een concreet beleidskader nu ontbreekt, dient een besluit op een definitieve aanvraag, meer uitgebreid voorbereid gemotiveerd te worden.

Het ligt in de lijn dat aan de initiatiefnemer wordt gevraagd een aanzienlijk deel van die voorbereiding en motivering bij een definitieve aanvraag aan te leveren.

Planologie is in de basis een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raad besluit over en bestemmingsplan en, indirect via een verklaring van geen bedenkingen, over een projectafwijking. De wetgever heeft echter een kruimellijst benoemd van gevallen waarvan de planologische betekenis en de consequenties dusdanig klein zijn, dat deze niet aan de gemeenteraad behoeven te worden voorgelegd. De kruimellijst is in de afgelopen jaren enkele malen gewijzigd, om colleges beter in te kunnen laten spelen op behoeften van ondernemers. Het wijzigen van gebruik, zoals transformatie van winkel-, horeca- of kantoorfuncties en daarmee ook onderhavige wijziging, is daarmee een expliciete bevoegdheid van het college geworden. Vanwege de geringe planologische impact is op een dergelijke aanvraag de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Kanttekeningen

De verwachting is dat er meerdere ondernemers de mogelijkheid willen krijgen om zijn/haar bedrijf open te stellen voor extern publiek. In de gemeente zijn een paar voorbeelden van campings die dit graag beogen. Voor de campings geldt echter, op grond van het beleid voor recreatieterreinen, dat reguliere horeca niet wordt toegestaan. Voor andere initiatieven voor horecagelegenheden in Giethoorn geldt dat deze casuïstisch worden beschouwd, met dien verstande dat aan complementaire daghoreca, zoals opgenomen in ons beleid, als wordt voldaan aan de randvoorwaarden, wordt meegewerkt.

Financiële toelichting

Het park zoekt een uitbater voor het restaurant. Indien het restaurant alleen ten behoeve van parkgasten gebruikt mag worden zal het voor de ondernemer financieel niet haalbaar om een restaurant te vestigen.

Personeel en organisatie

Niet van toepassing

Communicatietraject en openbaarheid

Zie hierna bij uitvoering en planning

Uitvoering en planning

Indien er een positieve beoordeling volgt op de conceptaanvraag, zal initiatiefnemer een definitieve aanvraag indienen met het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan. Wanneer conform voorstel 1 besloten wordt, zal een gemotiveerd besluit worden genomen conform artikel 4, lid 9 van bijlage II van de Bor.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

Niet van toepassing

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing

BRIEFNUMMER

2_brf/JJP/20161645

UW KENMERK

AFZENDER(S)

De heer drs. ing. Th. de Jong
T 058 – 256 40 72

DATUM

Leeuwarden, 23 december 2016

Gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer J. Mulder
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK

058 256 25 25
LEEWARDEN@RHO.NL
WWW.RHO.NL

DRUIFSTREEK 72-C
8911 LH LEEUWARDEN

IBAN: NL67RABO0136724132
BIC: RABONL2U
KVK: 24153691
BTW: NL007110923B01

ONDERWERP

Aanvraag planologische medewerking restaurant Waterresort Bodelaeker

Geacht college,

Namens Waterresort Bodelaeke (hierna: aanvrager) verzoeken wij uw gemeente om medewerking te verlenen aan de aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van een restaurant. Hierover heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de heer J. Mulder en de heer G. Klaren van uw gemeente.

Een uitgebreide motivering van het verzoek en een onderbouwing daarvan vindt u in de bijlage bij deze brief. Wanneer u naar aanleiding van dit verzoek vragen heeft dan hoor ik dat graag. De aanvrager en ondergetekende zijn uiteraard bereid het voorstellen graag mondeling toe te lichten indien dat gewenst is.

Met vriendelijke groet,



de heer drs. ing. T. de Jong
Projectleider

Bijlage: Onderbouwing

Gegevens aanvrager:

**Waterresort Bodelaeke
Jonenweg 5
8355 CN Giethoorn**

BIJLAGE 1

**ONDERBOUWING RESTAURANT
WATERRESORT BODELAEKE**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**ONDERBOUWING RESTAURANT
WATERRESORT BODELAEKE**

CODE 20161645 / 22-12-2016

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	3
2. 1. Giethoorn	3
2. 2. Situatie projectgebied en gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Ecologie	13
4. 3. Geluid	14
4. 4. Bodem	15
4. 5. Water	15
4. 6. Cultuurhistorie	15
4. 7. Archeologie	15
4. 8. Verkeer en parkeren	16
4. 9. Luchtkwaliteit	16
4. 10. Externe veiligheid	17
4. 11. Kabels en leidingen	17
5. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	18
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	19

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het woon- en recreatiepark 'Bodelaeke' is volop in ontwikkeling, mede als gevolg van de steeds groter wordende populariteit van Giethoorn. Afgelopen tijd is het park dan ook flink uitgebreid met onder andere nieuwe recreatiewoningen en een centrumvoorzieningengebouw ten behoeve van het recreatiepark. In dit gebouw is ook het restaurant 'Beachclub Bodelaeke' gevestigd.

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Beulakerpolder-Giethoorn' uit 1998 zijn alleen voorzieningen toegestaan ten behoeve van de gasten van het recreatiepark zelf. Het restaurant oefent de bedrijfsvoering (mede door de steeds grotere wordende populariteit van Giethoorn) in de praktijk ook uit voor gasten van buitenaf.

De aanvragers willen deze situatie graag legaliseren, zodat het restaurant de bedrijfsactiviteiten ook mag uitoefenen voor gasten buiten het park en zelf en hiermee van toegevoegde waarde kan zijn voor Giethoorn. Hiervoor is een planologische procedure noodzakelijk. Bij deze procedure moet aangetoond worden dat de gewenste activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Deze onderbouwing geeft een eerste inzicht hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het voorzieningengebouw op het woon- en recreatiepark 'Bodelaeke'. Dit gebouw ligt in de noordoosthoek van het park. In figuur 1 in de ligging globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging restaurant

1. 3. Planologische regeling

Ter plaatse van het voorzieningengebouw vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Beulakerpolder-Giethoorn', dat is vastgesteld in mei 2008. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het gebouw de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' met daarbij de aanduiding 'voorziening'. Binnen de aanduiding zijn centrale voorzieningen toegestaan ten behoeve van de recreatiewoningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een restaurant ten behoeve van gasten van het recreatiepark dan ook al toegestaan. De opgenomen aanduiding 'voorziening' is echter niet toereikend om te voorzien in een restaurant ten behoeve van gasten van buitenaf.

Dit bestemmingsplan is opgesteld in een tijd dat het in Giethoorn op toeristisch-recreatief gebied minder druk was dan in 2016 en in komende jaren, zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, en de gewenste planologische situatie. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de onderbouwing.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Giethoorn

Recreatie is een belangrijke inkomstenbron voor ondernemers in Giethoorn en draagt voor een groot deel bij aan de werkgelegenheid. Giethoorn is wat betreft recreatie dé trekker op het gebied in de gemeente Steenwijkerland en in de regio. Het dorp wordt vanwege zijn karakteristieke bruggen, waterwegen en punters ook wel eens 'Hollands Venetië' genoemd. Veel dagjesmensen komen met name naar Giethoorn toe, vanwege het voorgenoemde bijzondere, dorpse karakter en tevens voor het omringende landschap met zijn natuurlijke waarden. Hierin onderscheidt het dorp zich dan ook ten opzichte van de overige kernen in de gemeente.

De sector recreatie en toerisme is onderhevig aan een veranderende consument en aan demografische ontwikkelingen. Recreatiekern Giethoorn is de laatste jaren steeds meer in trek bij toeristen geworden. De toeristen komen vanuit de weide omgeving en sinds enkele jaren ook steeds meer van buiten Europa. Het wordt dan ook steeds drukker in het dorp in vergelijking met de situatie sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2008. Met name onder Aziatische toeristen is het dorp Giethoorn zeer populair. De toerist heeft daarnaast steeds meer behoefte aan kwalitatief hoogwaardige recreatievoorzieningen met daarbij een gevarieerd aanbod aan bijbehorende voorzieningen, zoals restaurants.

2. 2. Situatie projectgebied en gewenste situatie

In het plangebied staat een hoofdgebied ten behoeve van een voorzieningencentrum voor met name gasten van het recreatiepark. Daarnaast is het restaurant 'Beachclub Bodelake' in het gebouw gevestigd. Het restaurant exploiteert horeca-activiteiten voor zowel gasten van het recreatiepark zelf als voor pasanten/gasten van buitenaf. In figuur 2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven, dat wil zeggen het gebouw waar het restaurant zich in bevindt.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie

In het verleden was de exploitatie van het restaurant gericht ten behoeve van de gasten op het recreatiepark zelf. Hiervan gaat het geldende bestemmingsplan uit 2008 dan ook terecht uit. Echter heeft het restaurant in de loop jaren ingespeeld op een aantal trends en ontwikkelingen, waardoor het restaurant een aantrekkingskracht heeft gekregen voor gasten van buitenaf.

Het aanbod voor het restaurant is daarom aangepast van een alleen op het park gericht aanbod, naar een aanbod gericht op een groter publiek. Eén van de redenen hiervan is, dat de omgeving rondom het park de laatste jaren steeds aantrekkelijker is geworden voor dagrecreanten afkomstig buiten Europa.

Door ontwikkelingen op het park zelf en een toename van het aantal verblijfs- en dagrecreanten uit de wijde omgeving, is het restaurant gegroeid tot de huidige onderneming. Het aanbod is verbreed en gewijzigd en niet alleen gericht op verblijfsrecreanten op het recreatiepark zelf, maar ook op overige verblijfsrecreanten, dagrecreanten en de niet-recreatieve markt uit de omgeving.

De bedrijfsvoering van het restaurant vormt dan ook een meerwaarde voor de aanwezige recreatieve voorzieningen in de regio.

Het restaurant is onderdeel van Waterresort Bodelaake en is bedoeld om een jaar rond exploitatie te kunnen voeren. Aantrekkingskracht in de zomer en of traditionele vakantieperiodes dekken slechts een deel van dit voornemen. Gezien de bedrijfseconomische perspectieven dienen voorzieningen op het park aanwezig te zijn die als alternatief kunnen dienen voor de typische zomeractiviteiten zoals watersporten. Daarnaast vervullen de voorzieningen een bijdrage aan de totale productbeleving en kwaliteit voor de toekomstige eindgebruikers/huurders. Centrale voorzieningen en een clubhuis met een restaurant zijn hierin uiterst belangrijk en zijn onderdeel van het totale concept. Het belang van een vierseizoenenexploitatie is niet slechts voor ontwikkelaar/eigenaar van Waterresort Bodelaake relevant. De spin-off van een hoge bezetting in de niet traditionele vakantieperiode zal bijdragen aan de groei van de detailhandel, horeca en toeristische dienstverlening in de regio.

Visie Kwaliteitsrestaurant

Het recreatiepark 'Bodelaake' zet in op een divers en kwalitatief aanbod. De kwaliteit van de voorzieningen is doorslaggevend voor het eindoordeel van de eigenaren en gasten. De voorzieningen zijn daarmee van essentieel belang voor het succes van Waterresort Bodelaake.

De gebruikers van het voorzieningen gebouw, waaronder het restaurant, verwachten centrumvoorzieningen van topniveau.

De gebruikers stellen hoge eisen zowel aan de kwaliteit van de wooneenheid als die van de directe recreatieve omgeving. Voor gasten die er tijdelijk verblijven, huurders van recreatiewoningen, gelden gelijke overwegingen. De centrumvoorzieningen van Waterresort Bodelaake moeten, gemeten naar nationale en grensoverschrijdende maatstaven, qua uitstraling, kwaliteit van voorzieningen en dienstverlening daarom een topniveau weerspiegelen.

Het programma verblijfsrecreatie van Waterresort Bodelaake biedt onvoldoende economisch draagvlak voor de exploitatie van voorzieningen, laat staan van voorzieningen op het topniveau dat door de recreatieve bewoners van Waterresort Bodelaake worden verwacht. Het economisch draagvlak dient daarom mede te worden verkregen vanuit de regio. Dat is mogelijk zonder dat de centrumvoorzieningen de aanwezige voorzieningen in Giethoorn zullen beconcurreren. Dat kan omdat de centrumvoorzieningen van Waterresort Bodelaake met name in slechtweervoorzieningen voorzien die buiten het waterresort vrijwel niet beschikbaar zijn. Daarnaast richten de centrumvoorzieningen zich op een kwaliteitsniveau in het hogere segment.

Legalisatie feitelijke situatie

De toekomstige situatie is erop gericht om het feitelijke gebruik van het restaurant "Beachclub Bodelake" juridisch-planologisch vast te leggen. Dit betekent dat voor een regeling getroffen moeten worden die gericht is op een restaurant die zijn bedrijfsactiviteiten ook voor gasten van buiten het park mag uitoefenen.

De ondernemer zal zijn activiteiten voor het restaurant, zoals die historisch zijn gegroeid tot aan de huidige omvang, binnen deze regeling kunnen blijven uitvoeren. De belangrijkste voorwaarde bij het veranderen van het gebruik ten opzichte van de vigerende situatie is dat een goed woon- en leefklimaat wordt geboden voor de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat hier uitgebreid op in.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit project geen stedelijke ontwikkeling behelst, hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is namelijk slechts sprake van functieverbreiding in bestaande bebouwing en daarom geen sprake van extra ruimtebeslag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Conclusie rijksbeleid

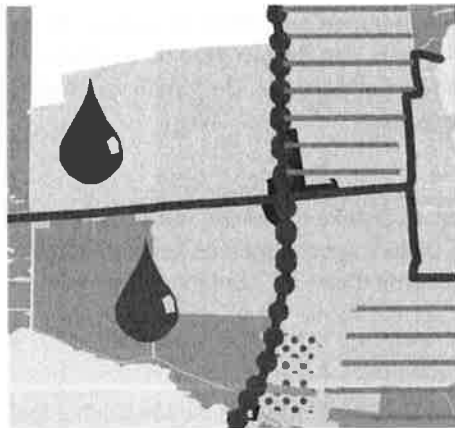
De beoogde ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen. Er is geen strijdigheid met de SVIR of het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Een vitale samenleving in een mooi landschap vraagt om een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn, waarbij een verantwoord beslag wordt gelegd op natuurlijke voorraden. Met deze hoofddambitie wil Overijssel voorbereid zijn op de toekomst door te voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen (duurzaamheid). De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in onze provincie willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Ontwikkelingsperspectief



3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte

mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen
als goede bureu

Figuur 3. Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven

Op de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven is het plangebied aangemerkt als Groene omgeving, buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte (mixlandschap). In figuur 3 is een uitsnede van de overzichtskaart opgenomen.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het restaurant past prima binnen deze ontwikkelingsmogelijkheden als toegevoegde waarde voor de recreatiesector van Giethoorn.

Toerisme en vrijetijd

De hoofdambitie is ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding. De provincie biedt ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Ook binnen deze hoofdambitie is het restaurant een goede toevoeging.

Gebiedskenmerken

In een toelichting moet inzichtelijk worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

Natuurlijke laag:

De natuurlijke laag van het plangebied is 'laagveengebieden in cultuur gebracht'. De provincie Overijssel is in deze gebieden gericht op het behoud van het veenpakket. Het waterpeil is hier niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. De functieverbreding doet geen afbreuk aan het veenpakket en hebben geen invloed op het waterpeil.

Laag van het agrarische cultuurlandschap, laagveen ontginningen:

De ambitie van de provincie Overijssel is om de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zo veel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. De functieverbreiding doet geen afbreuk aan de historische bebouwingsstructuur.

Stedelijke laag:

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Het gebied is geen onderdeel van de 'stedelijke laag' van de Omgevingsvisie.

Lust- en leisurelaag:

Het plangebied heeft op de 'lust- en leisurelaag' van de Omgevingsvisie de aanduiding 'gebieden voor verblijfsrecreatie'. Belangrijk kenmerk van de verblijfsrecreatiegebieden is hun ligging in of bij landschappen met hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. De verblijfsrecreatie is voor haar voortbestaan dan ook erg afhankelijk van deze kwaliteiten. Vormgeving van gebouwen en terreinen kenmerkt zich door 'lichte stedenbouw' (semi-permanente bebouwing, weinig infrastructuur) en is onderscheidend van andere bebouwing door het duidelijke 'lichte' karakter. Bij het ontwerp van het gebouw is hier destijds rekening mee gehouden. Ook de restaurantfunctie is hiermee in overeenstemming.



Figuur 4. Uitsnede kaart 'lust en leisurelaag'

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving buitengebied van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening (2014)

Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de eisen in de omgevingsverordening. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen.

artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Onderhavig ontwikkeling betreft een functiewijziging in een bestaand gebouw. Deze vorm van meervoudig ruimtegebruik past binnen dit artikel.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. Tm 8 nvt

Toetsing

Hierop is nader ingegaan bij de omgevingsvisie (zie hierboven).

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente spreekt in de visie de ambitie uit om kansrijke ontwikkelingen op het gebied van onder meer recreatie te stimuleren. Voor de toekomstvisie is een aantal relevante uitgangspunten van belang. Dit zijn:

- Het versterken van het toeristisch-recreatief (verblijfs)aanbod.
- Natuur biedt kansen, de doelstelling is om gebieden op elkaar te laten aansluiten. Het karakteristieke landschap biedt kansen in ruimtelijke relaties. Er moet worden voorkomen dat het rommelig wordt. Doelstelling is het behoud en de ontwikkeling van landschap.

In de analyse in de visie wordt ten aanzien van natuur, recreatie en landbouw geconstateerd, dat recreatie en toerisme een belangrijke functie in Steenwijkerland vervullen. Dit geldt in het bijzonder voor Giethoorn. Onder meer de natuurgebieden trekken jaarlijks veel bezoekers. Het betreft veelal dagrecreatie. Het bestaande beleid is erop gericht om de grote potentie van het gebied beter te benutten. Onder meer uitbreiding van dagrecreatie en het verbinden van routes en paden zijn wenselijke ontwikkelingen.

Recreatie wordt beschouwd als een van de dragers van landelijk gebied, zeker in combinatie met herstel van natuurwaarden. Recreatie kan geleid worden door een goede integratie met landschap en natuur en kan zelfs leiden tot een afname van de druk op de 'echte' natuur. Steenwijkerland beschikt over mooie natuurgebieden welke zich goed lenen voor een integraal concept van natuurbeleving, informatie en verblijfsrecreatie. Natuur en landschap worden steeds meer intrinsieke waarde herkend maar worden ook geconfronteerd met oplopende beheerkosten.

Kwaliteitsimpuls voor de recreatie

De vrijetijdseconomie (recreatie en toerisme) is de belangrijkste economische groeimarkt in Nederland. Steenwijkerland wil zijn recreatieve potenties, het prachtige landschap, de mooie vestingstad en de cultuurhistorische kernen verder benutten. Steenwijkerland werkt daarom aan een kwaliteitsverbetering en een verbreding van het recreatieve aanbod. Dit gaat bij voorkeur samen met versterking van de 'plattelandseconomie', hierbij wordt gezocht naar duurzame, economische combinaties met de landbouw.

In Krachtig Kraggenland komt de kwaliteitsimpuls vooral tot uiting in de bestaande kernen. Een versterking van de recreatiesector wordt nagestreefd nabij Giethoorn, nabij Scheerwolde en Ossenzijl (Gele gebieden). Een uitbouw van intensieve recreatie is niet voorzien in dit deelgebied. In Krachtig Kraggenland wordt geopteerd voor verbetering van recreatieve routes door het gebied.

Toetsing

Het restaurant draagt bij aan het versterken van het recreatieve (verblijfs) aanbod van Giethoorn en past hiermee binnen het beleid van de toekomstvisie.

3.3.2. Beleidsnotitie Buitengebied (2012)

Toerisme en recreatie vormen een belangrijke peiler van de economie binnen de gemeente Steenwijkerland. Het buitengebied vormt het decor voor het overgrote deel van de toeristisch-recreatieve activiteiten. Daarnaast is het buitengebied voor een groot deel ook een gevoelig en kwetsbaar (natuur)gebied. Derhalve is het van belang om het buitengebied zorgvuldig te benaderen en de kwaliteiten waar mogelijk te versterken. Tevens is het belangrijk om de potenties die het buitengebied heeft voor toerisme en recreatie zoveel mogelijk te benutten ten behoeve van het versterken van de werkgelegenheid en de leefbaarheid.

In 2009 is de beleidsnota 'Toerisme en recreatie; kwaliteit en samenwerking' vastgesteld. Hierin zijn de visie en speerpunten geformuleerd voor de toekomst van toerisme en recreatie in Steenwijkerland. Deze beleidsnota vormt in principe ook het kader voor het bestemmingsplan buitengebied.

De toeristische sector heeft behoefte aan uitbreidingsruimte. Omwille van de gewenste kwaliteitsverbetering en de impuls voor de werkgelegenheid in deze sector is het van belang flexibel in te kunnen spelen op de wensen van de bestaande ondernemers. Daarnaast is de vraag van nieuwe bedrijven voor toeristische ontwikkelingsmogelijkheden een onderwerp waar flexibel op ingespeeld moet kunnen worden. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, met in achtneming van de ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied moet dus aanwezig zijn (ja, mits-principe).

Initiatieven op het gebied van logiesverstrekking en dagrecreatie als bed & break-fast c.q. boerderijkamers, complementaire daghoreca, toonzalen, expositieruimten, ateliers, praktijkruimten en educatie, al dan niet in combinatie met elkaar komen regelmatig voor. De gemeente wil hier in beginsel medewerking aan verlenen. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van de aangeboden voorzieningen is afhankelijk van initiatieven van en de uitvoering door ondernemers. Het is echter wel gewenst ten aanzien van dergelijke initiatieven een belangenafweging te kunnen maken.

Daarbij zal moeten worden gekeken naar de gebruikelijke randvoorwaarden als geformuleerd in hoofdstuk 6 en 11, behoud van het goed woon- en leefklimaat en een eventuele inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Toetsing

Met de ontwikkeling blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens doet het restaurant geen afbreuk op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Omdat sprake is van een restaurant voor zowel gasten van het recreatiepark zelf als voor gasten van buitenaf, is een planologische procedure om af te wijken van het geldende bestemming noodzakelijk.

3.3.3. Visie toerisme en recreatie (2009)

Deze visie beschrijft het beleid op het gebied van recreatie en toerisme; een van de belangrijkste lokale economische dragers binnen de gemeente Steenwijkerland. Binnen het terrein van recreatie en toerisme worden drie thema's onderscheiden: verblijf (verblijfsrecreatie), vermaak (nader onderscheiden in natuur, cultuur en beleving) en vervoer (toeristisch-recreatieve ontsluitingsstructuur, zoals het fietspadennetwerk, toeristische overstappunten, kanoroutes et cetera).

In de visie wordt een tendens naar rust, kwaliteit en duurzaamheid bij de recreant gesignaleerd. In de visie wordt een verbindende opgave geformuleerd, die inhoudt dat de recreatiesector, de ondernemers en de gemeente gezamenlijk hierop dienen in te spelen. Regie en samenwerking staan hierin centraal.

Bij ontwikkeling van de mogelijkheden voor beleving en vermaak streeft de gemeente naar meer diversiteit die, niet alleen in de zomerperiode, een langduriger verblijf in de gemeente aantrekkelijker maakt. Een divers aanbod dus zowel ten aanzien van cultuurhistorie, natuur én het vermarkten van de gemeentelijke unique selling points.

Ten aanzien van natuur wordt geconstateerd, dat het Nationaal Park Weerribben-Wieden een extra impuls aan de regionale economie geeft. Het is met name de sector recreatie en toerisme die in dit verband kansrijk is o.a. tot uiting komend in een groei van het aantal arbeidsplaatsen. Ook andere sectoren profiteren hiervan mee. Naast het behoud van de kwaliteiten en de schoonheid van het natuurgebied is de economische potentie voor de gemeente aanleiding om verder te investeren in het gebied. Het is de kunst om de natuur avontuurlijker te maken, zodat daarmee ook meer doelgroepen verleid kunnen worden voor een langer bezoek.

De volgende tien speerpunten van beleid worden in de visie onderscheiden:

- Het nemen van regie (door, onder meer, een professionele gebiedsregisseur aan te stellen die zich richt op de toeristische agenda).

- Stimuleren van integrale gebiedspromotie, marketing, productontwikkeling en gastheerschap.
- Inzetten op duurzaam toerisme.
- Actief visitormanagement.
- Vergroting van diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod.
- Faciliteren en stimuleren van kennisontwikkeling en innovatie bij ondernemers in de toeristisch-recreatieve sector.
- Versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.
- Samenwerking met gebiedspartijen om de natuurwaarden in het Nationaal Park Weerribben-Wieden te ontwikkelen en te stimuleren.
- Stimuleren van weersonafhankelijke voorzieningen, zoals het bevorderen van het gebruik van multifunctionele accommodaties in de zomerperiode en het bevorderen van de realisatie van een leisurecentrum.
- Verbetering van beheer en onderhoud van voorzieningen in de openbare ruimte.

Tot slot heeft Giethoorn een aparte status. Binnen een setting van natuur, authenticiteit en cultuurhistorie bestaat hier de mogelijkheid tot vermaak, die vooral populair is bij dagtoeristen. Giethoorn heeft dan ook een sterke aantrekkingskracht.

Toetsing

Het restaurant geeft invulling aan het stimuleren van weersonafhankelijke voorzieningen, zoals het bevorderen van het gebruik van multifunctionele accommodaties in de zomerperiode en het bevorderen van de realisatie van een leisurecentrum. Het heeft een toegevoegde waarde voor Giethoorn in het steeds groter wordende verblijfsrecreatie aanbod,

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

De milieuzonering in en rondom het gebied wordt op twee verschillende manieren benaderd. Ten eerste kan het recreatiepark, inclusief het restaurant, als één geheel worden gezien. In dit geval is sprake van een bestaande situatie waar de ontwikkelingen in het plangebied (de legalisatie van het restaurant) geen veranderingen in aanbrengen. Het is en blijft een recreatiepark met aanverwante voorzieningen. Voor de milieuzonering van het park als geheel richting de omliggende gevoelige functies blijft de bestaande milieuzonering onveranderd.

Ten tweede kan het restaurant afzonderlijk worden beschouwd. Het restaurant in het projectgebied (en alle aanverwante voorzieningen opgenomen zoals een terras, een opberghok of de keuken) valt onder milieucategorie 1.

Dit betekent dat een normafstand van 10 meter ten opzichte van woonbebouwing aangehouden dient te worden. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen. Deze afstand geldt overigens niet voor recreatiebungalows. De dichtstbijzijnde recreatiebungalow bevindt zich op een afstand van 30 meter vanaf de grens van het plangebied. Ook in een denkbeeldige situatie, waarin een recreatiebungalow gelijk wordt gesteld aan een woning, wordt aan de normafstand voldaan.

Op het gebied van milieuzonering zijn ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen geen belemmeringen te verwachten en ook voor de recreatiewoningen op het park zelf is er sprake van een goede verblijfsklimaat.

4. 2. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het gebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het maakt ook geen deel uit van de NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is De Wieden en is gelegen op circa 600 m afstand. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de NNN. Daarnaast is het dichtstbijzijnde weidevogelreservaat gelegen op 2,3 km afstand.

De Wieden vormt samen met de Weerribben de kern van het Nederlandse laagveenlandschap. Nergens anders in Nederland komt een dergelijk compleet en gevarieerd laagveenlandschap voor als in deze gebieden. Met haar bijna 10.000 ha is de Wieden ook verreweg het grootste laagveengebied van ons land. Alle karakteristieke begroeiingen zijn hier te vinden: van open water, jonge verlandingen, trilvenen en veenmosrietlanden tot strooiselruigten, dotterbloemhooilanden, broekbossen en weidevogelgraslanden. Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied is gelegen, treden areaalverlies en versnippering niet op. Ten behoeve van de legalisatie vinden geen veranderingen aan de waterhuishouding plaats, zodat effecten worden uitgesloten. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden.

Het verkeer verdeelt zich in noordelijke en zuidelijke richting over het wegennet. De zeer geringe toenames van de verkeersintensiteiten (die het gevolg zijn van het restaurant) leiden waarschijnlijk ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen niet tot waarneembare toename van de stikstofdepositie.. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van De Wieden treden waarschijnlijk niet op, zodat de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie de legalisatie van het restaurant niet in de weg staan. Dit kan bevestigd worden met een stikstofdepositieberekening in de planologische procedure..

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) niet verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor dit project kan worden gezegd dat het gebied ten aanzien van de soortenbescherming is gesitueerd op een recreatiepark. Het betreft een terrein waar vanuit zijn functie en gebruik geen sprake is van een ecologisch kwetsbare situatie c.q. ecologische waarden. Door de aanwezigheid van het recreatiepark, met de daar bijbehorende voorzieningen is er in de omgeving van het gebied reeds sprake van een verstoorde situatie. Gelet op het voorgaande zijn met betrekking tot ecologie, bij de legalisatie van de huidige situatie van het restaurant geen belemmeringen te verwachten. Er worden namelijk ook geen sloop-, kap-, en dempactiviteiten voorgesteld waarvoor een ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4. 3. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een restaurant wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig object. Een toets aan de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

4. 4. Bodem

Voor het project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het gebied is momenteel al in gebruik als restaurant. Deze vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Risico's voor de volksgezondheid zijn niet aan de orde daar de nieuwe functie in de bestaande ruimte wordt gesitueerd.

4. 5. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

Gezien de functieverbreiding worden geen belemmeringen verwacht. Ten behoeve van de planologische procedure dient een wateradvies van het waterschap verkregen te worden.

4. 6. Cultuurhistorie

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in ruimtelijke plannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het ruimtelijke plannen worden beschermd. Dit project voorziet niet in bouwactiviteiten. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

4. 7. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Dit project voorziet niet in bodemingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. 8. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting vanaf de provinciale weg

Waterresort Bodelaake wordt vanaf de Beulakerweg (provinciale weg N334) ontsloten via een brug over het kanaal Beukers Steenwijk ontsloten. Aan de overzijde kan via de Kanaaldijk zo'n 75 meter noordelijk van de brug de Geythoornweg worden bereikt. De Geythoornweg is een rondweg die het verkeer buiten de bebouwing van het Burgemeester Van der Gootplantsoen om leidt om mogelijke verkeersoverlast op de Jonenweg te voorkomen. De Rondweg sluit via een brug over de Cornelisgracht rechtstreeks op de entree van het Waterresort aan.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling gewaarborgd

Het restaurant en trekt ook gasten van buiten het waterresort aan. Uit eerder onderzoek (het Masterplan Centrumvoorzieningen) blijkt dat voor de centrumvoorzieningen als geheel wat betreft de verkeersgeneratie naar niet meer dan circa 50 motorvoertuigen/etmaal omvat. Voor het restaurant an sich is dit lager. Gezien de beperkte omvang en de maatregelen die reeds genomen zijn om het Waterresort te ontsluiten (in de vorm van een rondweg) is de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de route tussen Waterresort Bodelaake en de Beulakerweg (N334) gewaarborgd.

Het aantal extra vaarbewegingen als gevolg van de gasten van buitenaf is beperkt en zal naar schatting geen problemen opleveren in de verkeersontsluiting. In de planologische procedure kan hier voor de voor de volledigheid een mobiliteitstoets voor worden uitgevoerd.

Parkeren

Direct aan de Jonenweg is een parkeerplaats gelegen met een capaciteit van circa 52 parkeerplaatsen. Op dit parkeerterrein dient de parkeerbehoefte te worden opgevangen van de gasten van de jachthaven, het clubhuis met het terras en dus het restaurant. De aanwezige parkeer capaciteit is hiervoor in principe voldoende. Voor dagen met topdrukke is ten zuiden van de boerderij een opvangparkeerterrein aanwezig. Hier zijn nog eens 50 extra parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de volledigheid kan met behulp van een parkeerstoets in de planologische procedure onderzocht worden of de parkeerbehoefte op het recreatieterrein opgevangen kan worden.

4. 9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door de toename van het aantal gasten ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheid, zal er echter een geringe toename ontstaan van het aantal verkeersbewegingen. De extra lokale bijdrage aan de luchtvervuiling die het gevolg is van de gasten afkomstig van buiten af zal, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, niet leiden tot wezenlijke veranderingen in de luchtkwaliteit ten opzichte van de achtergrondconcentratie en niet tot overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Het plan draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4. 10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook liggen nabij het projectgebied geen vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De conclusie is dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4. 11. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

5. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatie-regeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden kan voor de gemeente worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze onderbouwing biedt inzicht op de haalbaarheid voor een te volgen procedure om een restaurant in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

De afwijking betreft uitoefenen van de restaurant voor gasten van buiten het park zelf.

Afweging

In onderhavig project is slechts sprake van functiewijziging in bestaande bebouwing. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt het zeer waarschijnlijk geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening waardoor de planologische procedure kan worden opgestart.

