

QuickScan Ruimtelijke onderbouwing

Horecagelegenheid Eemnesservaartsteeg - Eemnes



Opdrachtgever: Johan Wiggerts

Opdrachtnemer: Van der Mark Advies / Van Westreenen B.V.

Versie: 17 november 2022

INHOUD

01 INLEIDING

- | | |
|--|----------|
| 1.1 Aanleiding en doel | 3 |
| 1.2 Inhoud van deze QuickScan ruimtelijke onderbouwing | 3 |

02 PLANBESCHRIJVING

- | | |
|--|----------|
| 2.1 Inleiding | 4 |
| 2.2 Ligging en beschrijving omgeving van het plangebied | 4 |
| 2.3 Planologische situatie: vigerend bestemmingsplan | 8 |
| 2.4 Planologische situatie: provinciaal beleid/ rode contour | 9 |

03 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

- | | |
|--|-----------|
| 3.1 Inleiding | 11 |
| 3.2 Doelgroepen | 11 |
| 3.3 Locatiekeuze | 12 |
| 3.4 Inrichting terrein en vormgeving bebouwing | 14 |

04 HAALBAARHEIDSASPECTEN

- | | |
|--|-----------|
| 4.1 Inleiding | 17 |
| 4.2 Ligging plangebied in nabijheid van een stiltegebied | 17 |
| 4.3 Milieuzonering | 18 |
| 4.4 Verkeer- en parkeersituatie | 20 |

05 UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid | 21 |
| 5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid | 21 |
| 5.3 Afweging en conclusie | 21 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Na 103 jaar heeft café Staal aan de Wakkerendijk te Eemnes op 1 september 2020 definitief haar deuren gesloten. Daarmee komt een eind aan een horecagelegenheid, waar generaties Eemnessers mee zijn opgegroeid.

Café Staal werd ook regelmatig als uitvalsbasis gebruikt door fietsers en wandelaars, die in en rond Eemnes gebruik maken van één van de vele uitgezette routes. Met de sluiting van het café komt er ook voor hen een eind aan deze mogelijkheid.

Gelukkig heeft Johan Wiggerts het initiatief genomen om in het ontstane gat te springen. Hij wil graag een nieuwe horecagelegenheid realiseren aan het begin van de Eemnesservaartsteeg. Deze QuickScan ruimtelijke onderbouwing heeft ten doel de situering van de nieuwe horecagelegenheid nader te onderbouwen.

1.2 Inhoud van deze QuickScan ruimtelijke onderbouwing

Deze QuickScan ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Daarin wordt niet alleen ingegaan op de landschappelijke gegevens, maar ook op de huidige planologische situatie;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het initiatief nader toegelicht aan de hand van een aantal artist impressions;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het project. Daarbij wordt vooral aandacht geschonken aan de inpasbaarheid van de nieuwe horecagelegenheid in z'n omgeving;
- Hoofdstuk 5 gaat in op zowel de economische- als maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en haar borging.

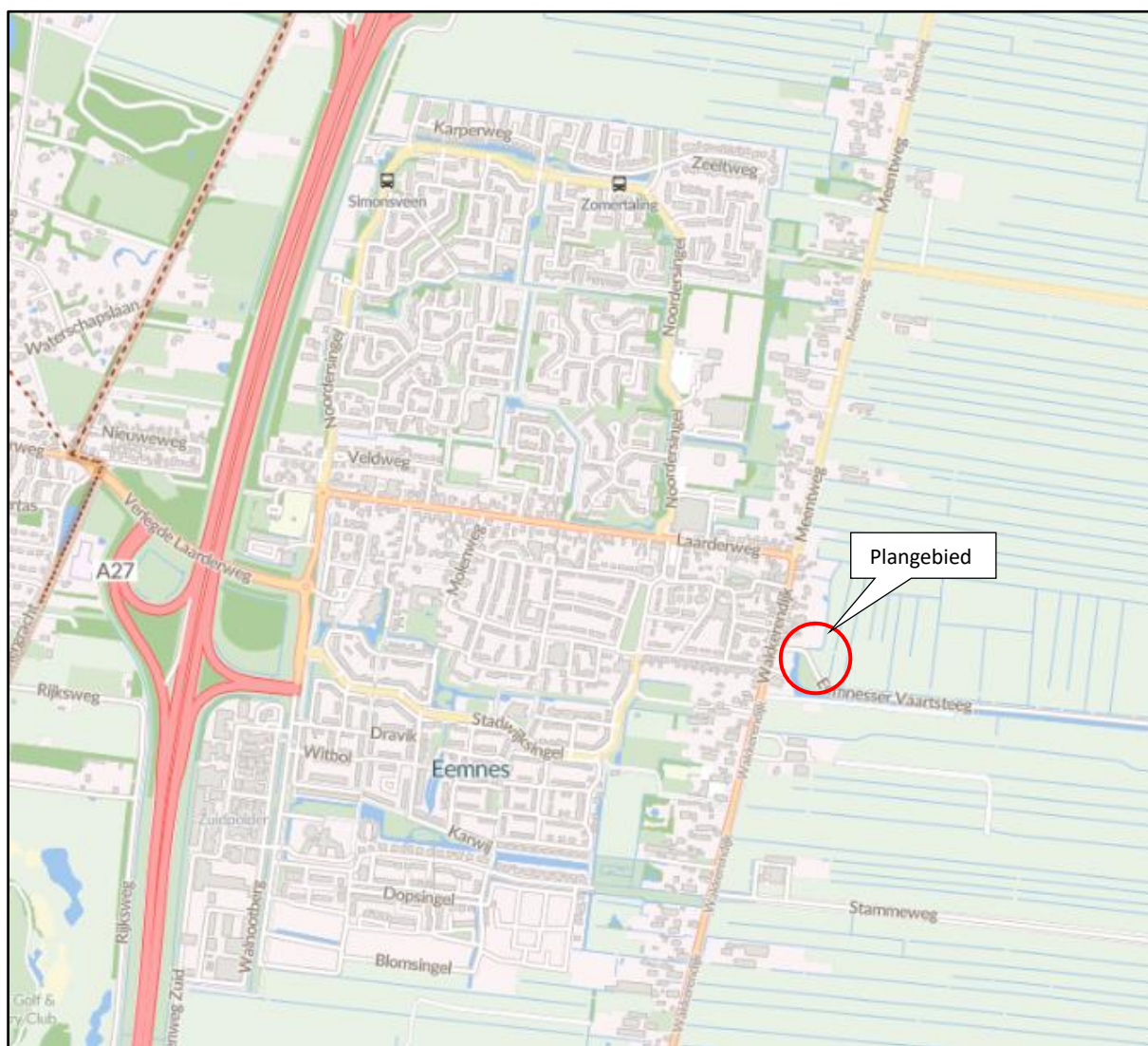
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst aangegeven waar het plangebied gelegen is en hoe het plangebied er op dit moment uit ziet. Vervolgens zal nader ingegaan worden op de huidige planologische situatie.

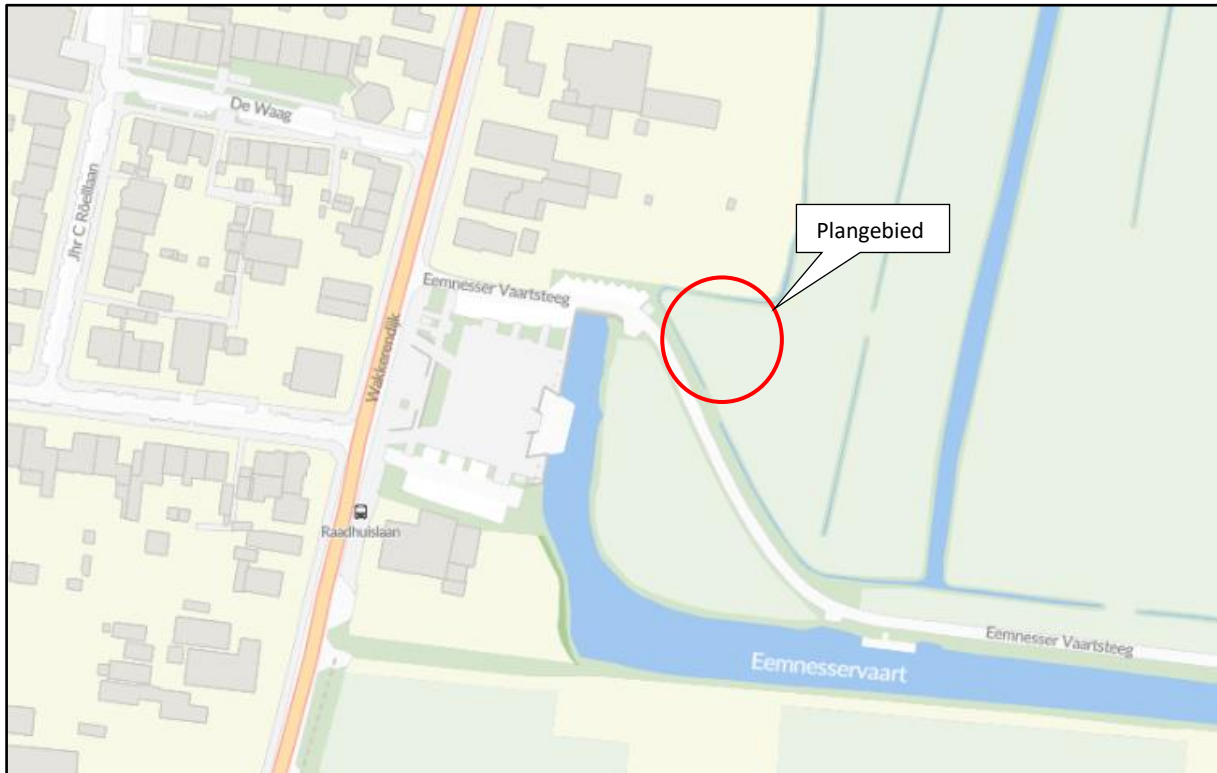
2.2 Ligging en beschrijving omgeving van het plangebied

Op onderstaande afbeelding is (met een rode cirkel) aangegeven waar het plangebied zich bevindt.



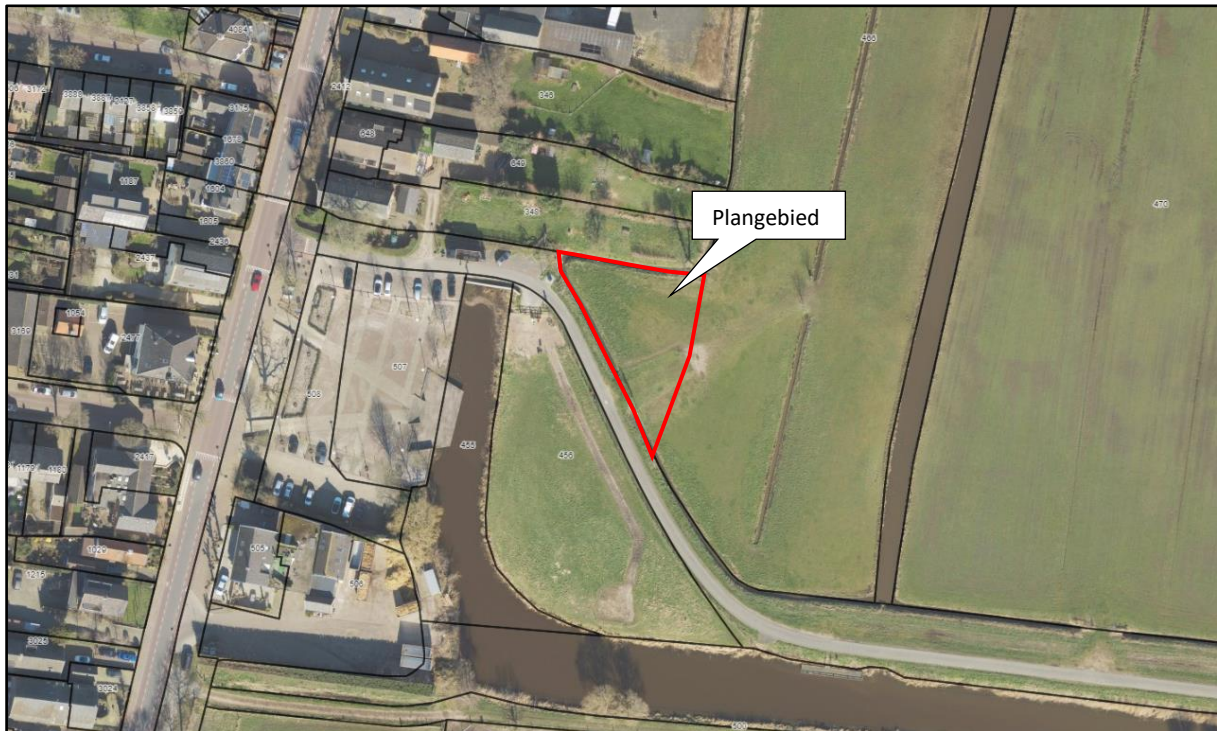
Afbeelding 2.2.1 Globale situering plangebied, bron: cyclomedia.

Op de afbeelding is goed te zien dat de beoogde locatie voor de nieuwe horecagelegenheid zich aan de rand van Eemnes bevindt ter hoogte van het evenemententerrein.



Afbeelding 2.2.2 Situering plangebied, bron: cyclomedia.

Nog verder ingezoomd kan de begrenzing van het plangebied als volgt op de luchtfoto worden ingetekend. Overigens is het gehele perceel in eigendom van cliënt.



Afbeelding 2.2.3 Begrenzing plangebied, bron: cyclomedia, opnamedatum: 2022.



Afbeelding 2.2.4 Luchtfoto plangebied, bron: cyclomedia, opnamedatum: maart - 2022.

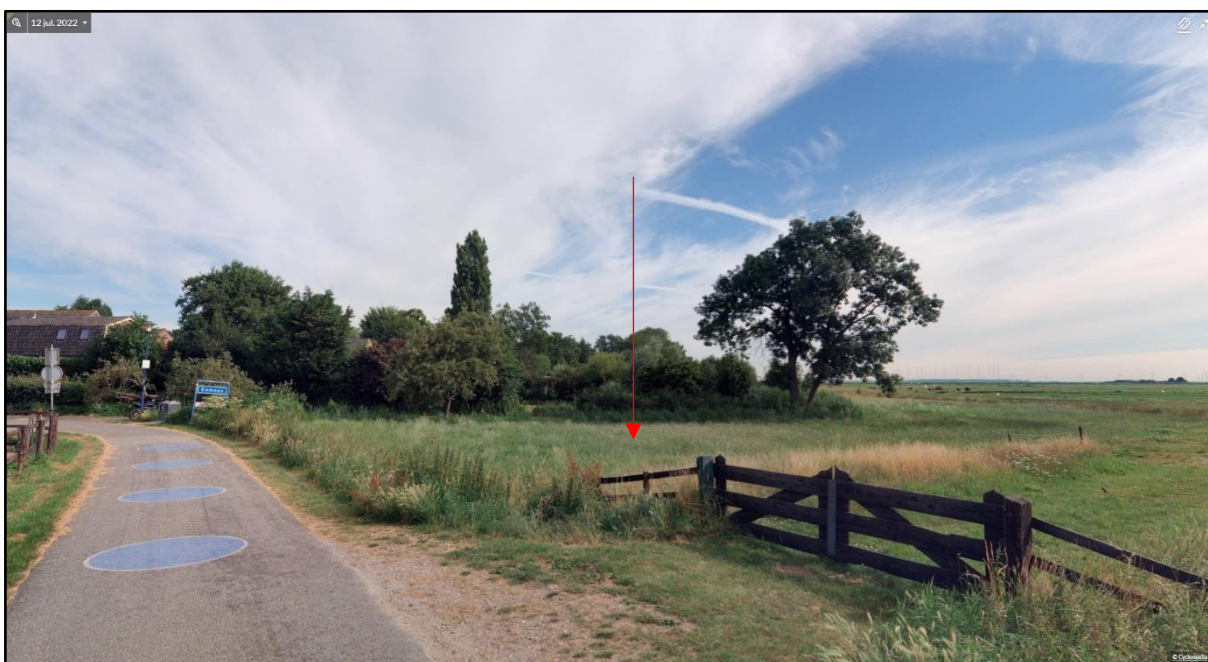
Het plangebied maakt op dit moment deel uit van een perceel grond, dat gebruikt wordt als grasland. Langs het begin van de Eemnesservaartsteeg bevinden zich aan de noordzijde enkele parkeerplaatsen. Na de laatste parkeerplaats begint het plangebied. Op de volgende foto's wordt een impressie van het plangebied gegeven:



Afbeelding 2.2.5 Zicht op plangebied vanaf parkeerplaatsen: cyclomedia, opnamedatum: juli - 2022.



Afbeelding 2.2.6 Het plangebied ligt achter het hek: cyclomedia, opnamedatum: juli - 2022



Afbeelding 2.2.7 Het plangebied ligt achter het hek: cyclomedia, opnamedatum: juli - 2022

Het hek en het erachter liggende pad naar de landerijen valt buiten het plangebied.

2.3 Planologische situatie: vigerend bestemmingsplan

De beoogde locatie valt op dit moment net buiten de kern Eemnes. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2011”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot “Agrarisch gebied met waarden”. Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen.



Afbeelding 2.3 Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2011”

De gronden, die bestemd zijn tot “Agrarisch gebied met waarden” mogen gebruikt worden voor de volgende doeleinden:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud en/of herstel van kavelbeplantingen, oever- en slootvegetaties, verkavelingspatronen en openheid;
- c. opslag en stalling van beregeningsinstallaties en grondboringenmateriaal tot een oppervlakte van maximaal 800 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. niet-agrarische functies als handel in grijpers, carrosseriebouw voor o.a. circuswagens en droge opslag voor derden binnen bestaande bedrijfsgebouwen, tot een oppervlakte van maximaal 800 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet agrarische functies';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', bescherming, instandhouding en herstel van waardevolle cultuurhistorische waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. water;
- h. natuurvriendelijke oevers, over een breedte van aan weerszijden maximaal 10 m langs watergangen;
- i. groenvoorzieningen;

Het realiseren van een horecagelegenheid is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Op de beoogde locatie voor de horecagelegenheid bevindt zich geen (agrarisch) bouwperceel. Om de horecagelegenheid te kunnen realiseren is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het feit, dat het hier een agrarisch gebied met waarden betreft. Hierboven is onder b. aangegeven, welk doel deze bestemming mede heeft:

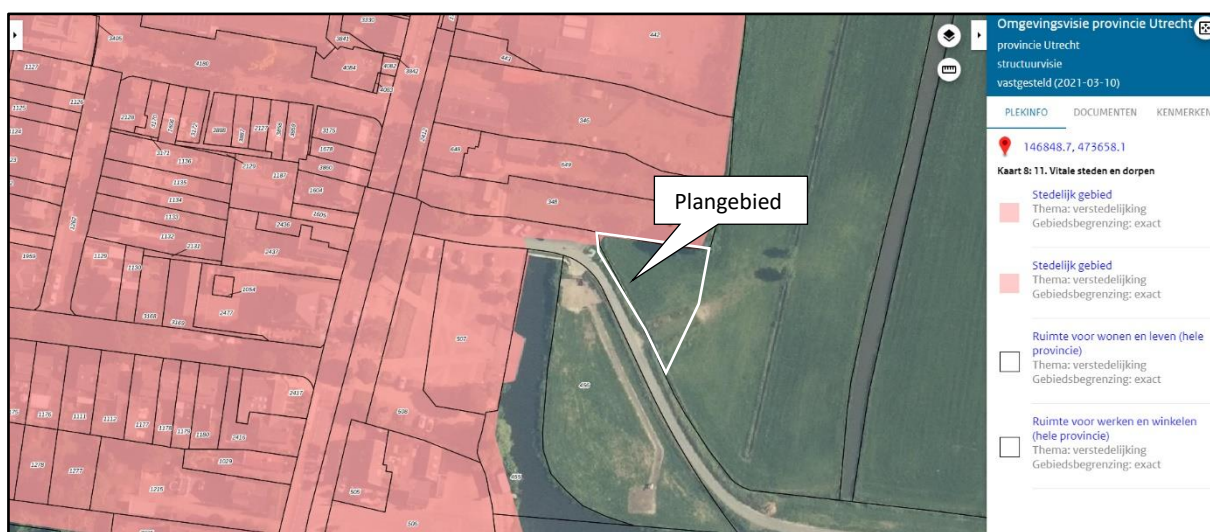
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud en/of herstel van kavelbeplantingen, oever- en slootvegetaties, verkavelingspatronen en openheid;

2.4 Planologische situatie: Provinciaal beleid / rode contour

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (Omgevingsvisie provincie Utrecht) en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn op 10 maart 2021 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 keuzes gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Al geruime tijd maakt de Provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. In principe mag er geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de onderstaande afbeelding is de rode contour weergegeven. De gehele kern Eemnes en het gebied Zuidpolder liggen binnen de rode contour:



Afbeelding 2.4 Begrenzing rode contour met daarop aangegeven de locatie van het plangebied.

Geconstateerd moet worden, dat de beoogde locatie voor de nieuwe horecagelegenheid net niet binnen de begrenzing van de rode contour gelegen is. In het volgende hoofdstuk zal aangegeven worden waarom er goede redenen zijn om deze rode contour in zeer beperkte mate aan te passen teneinde de vestiging van de nieuwe horecagelegenheid mogelijk te maken.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven waar de nieuwe horecagelegenheid precies gedacht is, voor welke doelgroepen deze bestemd is en welke ideeën er zijn ten aanzien van de vormgeving van het gebouw.

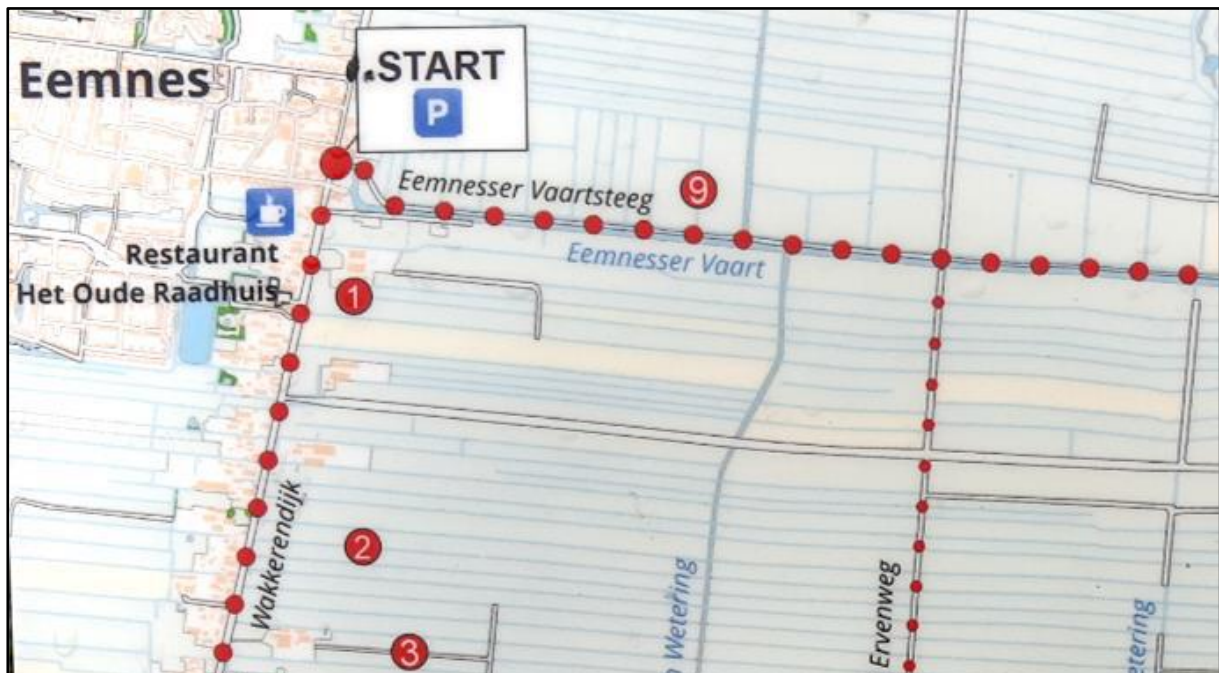
3.2 Doelgroepen

De nieuwe horecagelegenheid is bedoeld voor jong en oud en zal vooral gericht zijn op het verstrekken van dranken en in beperkte mate op het verstrekken van lichte maaltijden (snacks, broodjes). In het gebouw zullen de volgende ruimtes aanwezig zijn: een kleine keuken, bar, horecazaal, toiletten en een kelder voor opslag van voorraad, meubilair voor terras enz. Als zodanig zal deze horecagelegenheid een aanvulling vormen op de service, die restaurant Het Oude Raadhuis aan de Wakkerendijk biedt. Dat restaurant is alleen 's middags open en is in eerste instantie gericht op het verstrekken van maaltijden. Dit terwijl de nieuwe horecagelegenheid open zal zijn vanaf koffietijd 's ochtends tot ongeveer 11 uur 's avonds.

Hierdoor zal de nieuwe horecagelegenheid ook een goed alternatief bieden voor mensen, die tot nu toe als wandelaar of fietser café Staal bezochten. Het evenemententerrein vormt het startpunt van een "klompenpad" door de polder (het "Nesserpad"). Tevens fungeert deze locatie als "fietsknooppunt 24" in een groot landelijk netwerk van fietsroutes.



Afbeelding 3.2.1 Het Nesserpad start bij het evenemententerrein.



Afbeelding 3.2.2 Uitsnede routekaart met startpunt evenemententerrein.

3.3 Locatiekeuze

De locatie is heel bewust gekozen. Daarbij hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- De locatie ligt dichtbij het gesloten café Staal. De frequente bezoeker van café Staal zal dus op korte afstand een alternatief vinden;
- In de directe nabijheid van de locatie zijn al parkeerplaatsen aanwezig. Deze werden tot nu toe ook benut door bezoekers van café Staal en kunnen nu dus eenzelfde functie vervullen voor de nieuwe horecagelegenheid;
- De locatie vormt het startpunt voor wandel- en fietsroutes;
- De locatie is reeds eigendom van de initiatiefnemer;
- De locatie kan mede benut worden als expositieruimte voor “Kunst aan de Dijk”;
- De locatie is geschikt als informatiepunt voor natuurliefhebbers;
- De locatie is geschikt als promotiepoint voor ecologisch weidebeheer/ vogelweidebeheer;
- De locatie is geschikt om streekeigen producten te promoten;
- De locatie is geschikt als informatiepunt voor mensen, die geïnteresseerd zijn in de cultuurhistorie van Eemnes en specifiek van deze plek;

Dit laatste punt dient nog nader toegelicht te worden. Zoals bekend vormt de Wakkerendijk vanouds een belangrijke schakel in de bescherming van Eemnes tegen het wassende water van de Zuiderzee. Daarover wordt al het nodige in beeld gebracht op het informatiebord aan de Wakkerendijk. Veel minder bekend is echter, dat op de beoogde locatie in de 18e eeuw reeds bebouwing aanwezig was in de vorm van een schaapskooi. Dit is op de volgende afbeeldingen goed te zien.

De locatie is dus zeker NIET altijd onbebouwd geweest. Door de realisatie van een nieuwe horecagelegenheid op deze locatie is er een goede aanleiding om de historie van deze locatie op een aanschouwelijke manier onder de aandacht te brengen van bezoekers aan het etablissement.

Af. 5: Fragment van een tekening van J. Versteegh, getiteld "Eemnes Buitensdijk, 1771", (coll. Het Utrechts Archief). Achter het drukkerie haventaferieel met marktplaats zien we duidelijk het mennegat met de scheef aflopende wand, die we als muur interpreteren. De overgang over de dijk lijkt er ook nog te zijn. Zie de paaltjes links.



Afbeelding 3.3.1 Op deze tekening is de bebouwing (rechts) goed te zien (bron: Utrechts Archief)



Afbeelding 3.3.2 Op deze tekening is de bebouwing 'buitendijks' goed te zien (bron en jaartal onbekend)

Gesteld kan worden, dat de nieuwe horecagelegenheid in het overgangsgebied ligt tussen stedelijk gebied (de kern van Eemnes) en het landelijke gebied (de open polder). Als zodanig vormt de nieuwe horecagelegenheid een belangrijke schakel in de versterking van de (beleving van) het landelijke gebied. En dat is precies wat in de Provinciale Structuurvisie beoogd wordt!

3.4 Inrichting van het terrein + vormgeving bebouwing

Bij de situering van de nieuwe horecagelegenheid in het plangebied is uiteraard rekening gehouden met de aanwezige zichtlijnen vanaf de Wakkerendijk op het open polderlandschap. Daarom is het gebouw zo ver mogelijk aan de noordzijde van het perceel geprojecteerd, “haaks” op de Wakkerendijk. Op onderstaande artist impressions is dit in beeld gebracht:



Afbeelding 3.4.1 Artist Impression in vogelvluchtperspectief en op ooghoogte (zijde van de Wakkerendijk)

Op de afbeeldingen is goed te zien, dat de bebouwing zoveel mogelijk in de hoek gesitueerd is. De achtergrens (polderzijde) van het plangebied ligt in lijn met de achtergrens van de bestaande percelen langs dit deel van de Wakkerendijk.

Op de afbeeldingen is ook te zien, dat het grootste deel van het perceel onbebouwd zal blijven. Dit biedt mogelijkheden voor een terras en speelgelegenheden voor jeugdige bezoekers. Door het gebouw (met een afmeting van ongeveer 10 bij 22 meter) haaks op de Wakkerendijk te situeren wordt het zicht vanaf de zijde van de Wakkerendijk op het open polderlandschap slechts minimaal beïnvloed.



Afbeelding 3.4.2 Gezicht vanaf de Wakkerendijk in de richting van het open polderlandschap.

Door de nieuwe situatie te projecteren in de foto kan een indruk gekregen worden van de nieuwe situatie. Het gebouw komt deels achter de bestaande parkeerplaatsen. Vanaf andere plekken op de Wakkerendijk is er nauwelijks sprake van enige belemmeringen van het uitzicht op de polder.



Afbeelding 3.4.3 Zicht op het polderlandschap vanaf de Wakkerendijk, geen belemmering van zichtlijnen horecagelegenheid

Wat betreft de vormgeving van het gebouw gaan de gedachten uit naar een landelijke uitstraling met het uiterlijk van een “schaapskooi”. Dit is een directe verwijzing naar de cultuurhistorie, omdat hier in de 18e eeuw ook een schaapskooi heeft gestaan.

Op de artist impressions is al een indruk gegeven van de mogelijke verschijningsvorm. Met nadruk dient hier opgemerkt te worden, dat dit slechts een van de mogelijke verschijningsvormen is. Het is ook heel goed mogelijk, dat er gekozen wordt voor een moderne uitstraling, waarbij dan wel de schaapskooi als hoofdvorm te herkennen is.

Hieronder is te zien, dat het begrip “schaapskooi” op vele manieren architectonisch tot uitdrukking gebracht kan worden:



Afbeelding 3.4.4 Verschillende verschijningsvormen van een ‘schaapskooi’.

De initiatiefnemer heeft het circulair bouwen hoog in het vaandel staan. Dat betekent, dat er bij voorkeur gewerkt wordt met bouwmaterialen, die elders zijn vrijgekomen. Daarom is het van tevoren niet precies te zeggen hoe het gebouw eruit zal komen te zien.

Uiteraard zal gestreefd worden naar een hoge mate van duurzaamheid. Nul op de meter is daarbij het uitgangspunt.

4. HAALBAARHEIDSASPECTEN

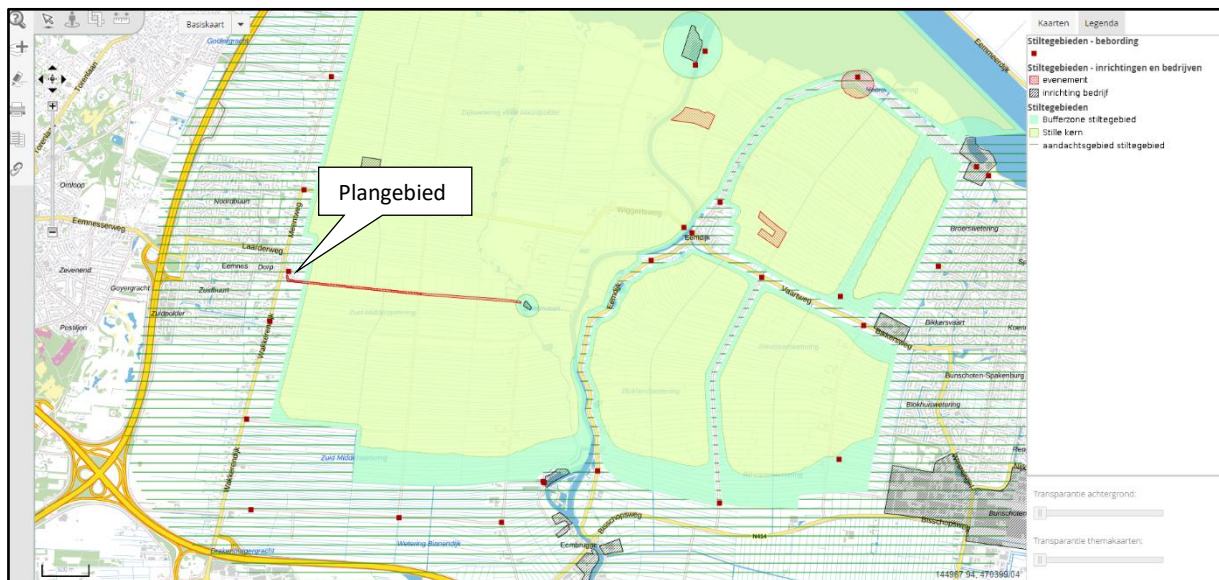
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal achtereenvolgens aandacht besteed worden aan de volgende haalbaarheidsaspecten:

- De ligging van het plangebied in de nabijheid van een stiltegebied;
- Milieuzonering;
- Verkeer- en parkeersituatie.

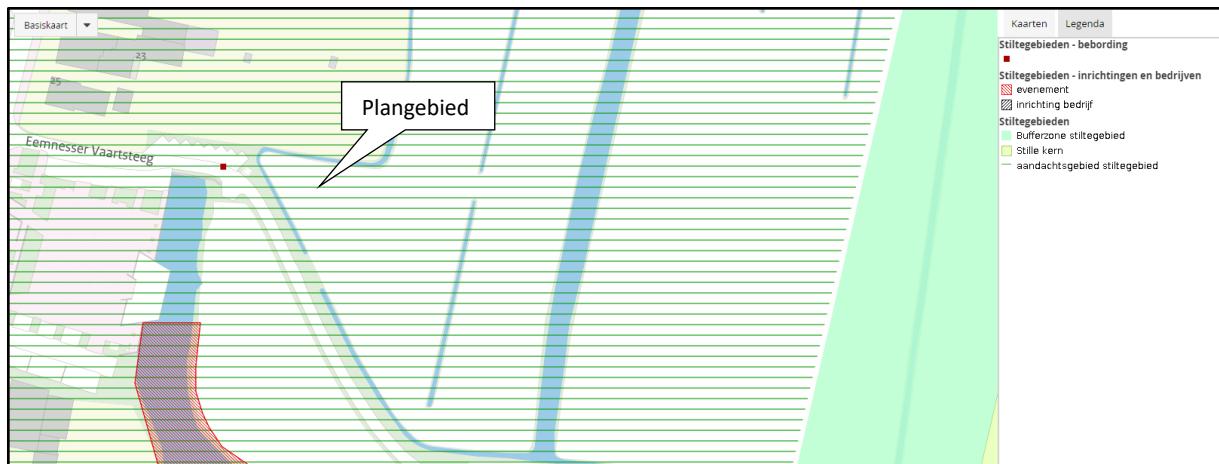
4.2 Ligging plangebied in nabijheid van een stiltegebied

In de provincie Utrecht zijn een aantal plekken als stiltegebieden aangemerkt. De polder tussen Eemnes en Bunschoten-Spakenburg is als zodanig aangemerkt:



Afbeelding 4.2.1 Het stiltegebied tussen Eemnes en Bunschoten-Spakenburg (bron: provincie Utrecht)

Wanneer we verder inzoomen, ontstaat het volgende beeld:



Afbeelding 4.2.2 De ligging van het plangebied in nabijheid van het stiltegebied

Het stiltegebied bevindt zich op 200 meter van het plangebied. Op de provinciale kaart is te zien, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen het “stiltegebied” en de “stille kern”. Onder 'stil' worden geluiden verstaan die tussen de 35 en 40 decibel liggen.

Een stiltegebied is een beschermd gebied in de natuur. U hoort er alleen geluiden die bij het gebied horen. Andere geluiden mogen niet harder zijn dan 40 decibel (dB).

Omdat de grens van het stiltegebied zich bevindt op ongeveer 200 meter afstand van het plangebied kan hier rustig gesteld worden, dat de stille kern zich op een nog grotere afstand (dan 200 meter) bevindt van het plangebied. Op deze afstand hebben de geluiden, die gepaard gaan met het uitbaten van de horecagelegenheid geen enkele invloed meer op zowel het stiltegebied als de stille kern.

Op de provinciale kaart is tenslotte nog een gebied aangegeven voor een “evenement”. Dit betreft de Eemnesservaart en het evenement is de jaarlijkse aankomst van de Goede Sint.

Conclusie: De situering van een horecagelegenheid op de beoogde locatie is niet strijdig met de aanwezigheid van een stiltegebied in de nabijheid.

4.3 Milieuzonering

Bij het projecteren van nieuwe bebouwing dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijven en andere milieubelastende activiteiten op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Daarin is een Staat van Inrichtingen opgenomen, waarin aangegeven wordt welke afstand in acht genomen dient te worden tussen een bepaald type bedrijf en een (milieu)gevoelige functie.

Vrijwel alle activiteiten, die zullen plaatsvinden in de geplande horecagelegenheid vallen in de categorie “lichte horeca”.

In Eemnes wordt onder “lichte horeca” het volgende verstaan:

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Voor deze categorie dient op basis van de Staat van Inrichtingen een richtafstand van 10 tot maximaal 30 meter in acht genomen te worden tot milieugevoelige functies. In dit geval zijn dat nabijgelegen woningen. Het maatgevende aspect hierbij is geluid.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven wat de afstand is van de geplande horecagelegenheid tot dichtstbijzijnde woning (Wakkerendijk 25): 43 meter (rode pijl). Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.



Afbeelding 4.3 Afstanden nieuwe horecagelegenheid tot dichtstbijzijnde woning en mestoverslagbedrijf

Er dient ook onderzocht te worden, of de geplande nieuwe horecagelegenheid wellicht gehinderd wordt door (geur)hinder van het nabijgelegen mestoverslagbedrijf aan de Wakkerendijk nr. 27.

Een mestoverslagbedrijf is niet specifiek opgenomen in de Staat van Inrichtingen. Daarom is er gekeken naar uitspraken van de Raad van State in vergelijkbare situaties. Daaruit komt naar voren, dat een afstand van 50 meter voldoende is om geurhinder te voorkomen.

In afbeelding 4.3 is aangegeven wat de afstand is tussen de geplande locatie voor de nieuwe horecagelegenheid en het terrein van het mestoverslagbedrijf: Dit blijkt 70 meter te zijn (oranje pijl), waardoor er ook hier niet gevreesd hoeft te worden voor een mogelijke invloed van dit bedrijf op de aanwezigheid van de nieuwe horecagelegenheid.

Conclusie: De situering van een horecagelegenheid op de beoogde locatie is niet strijdig met de eisen, die er vanuit milieuzonering gesteld worden ten aanzien van aan te houden afstanden tot de dichtstbijzijnde woning (Wakkerendijk 25) en het mestoverslagbedrijf (Wakkerendijk 27).

4.4 Verkeer- en parkeersituatie

De ontsluiting van de locatie voor de nieuwe horecagelegenheid kan plaatsvinden vanaf de Eemnesservaartsteeg. Hiervoor behoeven er geen werkzaamheden aan deze weg verricht te worden. Wel zal er een bruggetje over de bestaande sloot gerealiseerd worden om de locatie toegankelijk te maken vanaf de Eemnesservaartsteeg.

Ook is het niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren. Het betreft hier weliswaar een nieuwe horecagelegenheid, maar deze komt in de plaats van Café Staal. Dus gaat het hier eigenlijk om een verplaatsing van horecafaciliteiten. Café Staal maakte gebruik van de bestaande voorzieningen langs de Eemnesservaartsteeg. Hier zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig. Deze kunnen nu (mede) ingezet worden voor de nieuwe horecagelegenheid.

Voor wandelaars en fietsers verandert er weinig: Ze kunnen nog steeds vanaf deze locatie aan de Wakkerendijk hun routes kiezen en gebruik maken van faciliteiten van horecavoorzieningen. Ook dat levert naar verwachting geen extra parkeerdruk op ten opzichte van de huidige situatie.

Op het terrein zelf is ook ruimte voor minimaal 6 parkeerplaatsen.

Conclusie: het aspect verkeer- en parkeren staat onderhevig planinitiatief niet in de weg.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de financiering van het project hoeft geen beroep gedaan te worden op gemeentelijke fondsen. Het is een particulier initiatief, dat particulier gefinancierd zal worden.

Daarnaast kan opgemerkt worden, dat in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt zullen worden over de kosten, die door de gemeente in rekening gebracht zullen worden voor het begeleiden van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van de haalbaarheid en draagvlak voor de ontwikkeling, heeft de initiatiefnemer zelf de omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen. De initiatiefnemer heeft zijn plannen mogen toelichten tijdens een bijeenkomst van de Commissie Ruimte op 6 juli 2020. Daarop is overwegend positief gereageerd. Verder zijn verschillende raadsleden informeel geïnformeerd en enthousiast gemaakt voor het plan.

Wanneer de plannen in een verder stadium zijn gekomen, dan zal de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst beleggen, waarop hij zijn plannen zal toelichten en desgewenst vragen van aanwezigen zal beantwoorden.

5.3 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in concrete maatschappelijke en recreatieve behoefte. Gelet op de reeds gestopte en stoppende horecagelegenheden is het van groot belang dat opnieuw in de behoefte kan worden voorzien, doordat nieuwe initiatiefnemers zich opwerpen een horecavoorziening te realiseren en exploiteren. In algemene zin kan het onderhavige plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats buiten stedelijk gebied, dit is in strijd met de provinciale regels uit de verordening. De begrenzing zal moeten worden verlegd. Het verleggen van de contour is enkel bespreekbaar als de gemeente zelf hiertoe een verzoek neerlegt bij de provincie. Een besluit van de gemeente is hierin leidend.

Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd.

Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan dat planrealisering in de weg staat.