

Aan de leden van de raad

behandeld door

afdeling IO

telefoon 140521

Ons kenmerk 1712-0-IO-GKLA

uw kenmerk

bijlagen

Steenwijk
(verzendsdatum)

4 april 2017

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen fractie VVD

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft een opsomming van omstandigheden, veronderstellingen en feiten ontvangen, rond de procedure van vergunningverlening voor een clubhuis op recreatiepark Bodelaake. Deze opsomming heeft tot vragen geleid. Op dinsdag 21 februari 2017 heeft de fractie van de VVD aan het college van burgemeester en wethouders schriftelijk vragen gesteld. De vragen hebben betrekking op de mogelijkheden en beperkingen voor de exploitatie van horeca op recreatiepark Bodelaake, op grond van het bestemmingsplan 'Beulakerpolder-Giethoorn'. Op de gestelde vragen ontvangt u hierbij het antwoord van het college. Daarnaast biedt de fractie van de VVD het college de gelegenheid de rol van de verantwoordelijk portefeuillehouder in die procedure toe te lichten en elke schijn van een belangenconflict weg te nemen.

Het college dankt de fractie van de VVD voor de uitnodiging duidelijkheid te scheppen inzake de mogelijkheden en beperkingen, die het bestemmingsplan voor horeca op Bodelaake met zich meebrengt. Ook maakt het college graag gebruik van de door de fractie van de VVD geboden gelegenheid om de schijn van een belangenconflict van de portefeuillehouder weg te nemen.

Om u op een overzichtelijke wijze mee te nemen in de beantwoording van de door de fractie van de VVD gestelde vragen, schetsen wij eerst de voorgeschiedenis en zullen de vragen vervolgens cursief, puntsgewijs en voorzien van een antwoord worden weergegeven.

Voorgeschiedenis:

Ten behoeve van de ontwikkeling van recreatiepark Bodelaake, stelt de gemeenteraad op 24 juni 2008 bestemmingsplan Beulakerpolder-Giethoorn vast. In het bestemmingsplan zitten mogelijkheden voor reguliere woningen op het park zelf, reguliere woonbestemmingen en een horecabestemming aan de Vosjacht en, overwegend, een

bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' voor het recreatiepark zelf. Ter plaatse waar nu de beachclub is gevestigd, is in het bestemmingsplan de aanduiding 'Centrale voorzieningen' opgenomen. Op de locatie voorzien van deze aanduiding mogen centrale voorzieningen worden gevestigd, ten behoeve van de recreatiewoningen. De gemeenteraad heeft er in 2008 voor gekozen het begrip 'Centrale voorzieningen' niet limitatief te formuleren.

In 2013 hebben met de toenmalig portefeuillehouder gesprekken plaatsgevonden over de doorontwikkeling van Bodelaake. Hierbij is door Bodelaake onder meer de vraag gesteld of binnen het geldende bestemmingsplan een restaurant/wellness tot de mogelijkheden behoort. Bij brief van 22 november 2013 is namens het toenmalig college bevestigd dat een restaurant ten behoeve van eigen gasten als passend binnen de aanduiding 'Centrale voorzieningen' wordt geacht. De gesprekken en brief hebben geresulteerd in het Masterplan van 7 februari 2014.

Op 22 juli 2014 is aan het huidige college een voorstel voorgelegd voor het wijzigen van het bestemmingsplan Beulakerpolder. In dit voorstel is eveneens een onderwerp uit het Masterplan opgenomen, namelijk dat Bodelaake ten behoeve van de gasten een clubhuis op wil richten, met hierin 'een kwaliteitsrestaurant'. In de bij het voorstel gevoegde ruimtelijke toets wordt, overeenkomstig het standpunt van 22 november 2013, geadviseerd dat een dergelijk clubhuis ten behoeve van de recreatiewoningen past binnen de aanduiding 'Centrale voorzieningen'. Het college heeft op 22 juli 2014 kennis genomen van dit standpunt en heeft het collegebesluit, inclusief het standpunt, ter kennisname doorgezonden aan uw raad. U vindt het collegebesluit bij de ingekomen stukken van de politieke markt van 2 september 2014. Vanuit de raad is destijds geen reactie op het stuk ontvangen, zodat het college er vanuit is gegaan dat de raad zich in het standpunt kon vinden.

Op 30 juli 2014 dient Bodelaake, op basis van de brief van 22 november 2013 en de herbevestiging van 22 juli 2014, een aanvraag om een omgevingsvergunning in, voor het bouwen van het clubhuis. De aanvraag ziet alleen op de activiteit bouwen. Op de tekening is een keuken ingetekend, alsmede een verblijfsruimte, die aansluiten bij het aan Bodelaake medegedeelde standpunt, dat een restaurant ten behoeve van eigen gasten in het bestemmingsplan past. De aanvraag bevat geen enkele indicatie dat reguliere horeca wordt beoogd. Omdat het college van de raad geen reactie heeft gekregen op (de herbevestiging van) het standpunt met betrekking tot de aanduiding 'Centrale voorzieningen' wordt op 21 oktober 2014 de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning worden geen bezwaren ontvangen, zodat de bezwaartermijn op 1 december 2014 ongebruikt verstrijkt en de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

Bodelaake gaat, met een omgevingsvergunning die in rechte onaantastbaar is, op zoek naar een exploitant. Op 24 augustus 2015 schrijft Beachclub Bodelaake VOF zich in bij de Kamer van Koophandel. Vanwege de beperking die het bestemmingsplan voor horeca met zich meebrengt, maar ook door privéomstandigheden, trekt Beachclub Bodelaake VOF zich als potentieel exploitant terug. In 2016 vindt Bodelaake een nieuwe exploitant met wie het restaurant wordt vormgegeven, in de aanloop naar de opening in september 2016.

De eigenaar van het nabijgelegen horecabedrijf De Eetkamer ziet in de ontwikkeling aanleiding om op 12 april 2016 vragen te stellen over de mogelijkheden in het bestemmingsplan. De mogelijkheden en beperkingen voor horeca op Bodelaake worden telefonisch uitgelegd en op 12 april per email bevestigd. Op zijn verzoek worden de relevante bestemmingsplanregels toegezonden. In augustus neemt de eigenaar wederom contact op met de gemeente, wegens de vrees dat het beoogd gebruik niet conform bestemmingsplan is. Op zijn verzoek worden de beperkingen nogmaals met Bodelaake besproken.

Op 1 september 2016 heeft tussen de portefeuillehouder en de eigenaar van De Eetkamer een gesprek plaatsgevonden, waarbij de mogelijkheden en beperkingen binnen de aanduiding 'Centrale voorzieningen' nogmaals zijn uitgelegd. Ook is van gemeentezijde positief ingegaan op zijn verzoek tot het door de gemeentelijk projectleider voor Bodelaake initiëren van gesprekken met Bodelaake, omtrent het overdragen van de horecabestemming van De Eetkamer aan Bodelaake. In het gesprek is geadviseerd om, ter bevordering van positieve gesprekken met Bodelaake, (nog) niet een verzoek om handhaving in te dienen. Bovendien is nog geen sprake van een overtreding, omdat de beachclub nog niet is geopend. De eigenaar heeft besloten het initiëren van deze gesprekken niet af te wachten, maar op 12 september 2016 het college een brief te sturen, voorzien van juridische analyse, gevolgd door een handhavingsverzoek op 20 september. Daarmee is, in plaats van gesprekken, een formeel juridisch traject gestart. Alvorens handhavend op te treden tegen de veronderstelde overtreding dient een legalisatieonderzoek plaats te vinden. Het college moet, op grond van jurisprudentie, maar ook op grond van het door uw gemeenteraad vastgestelde VTH-Beleidsplan, onderzoeken of het mogelijk is de overtreding te legaliseren. Handhavend optreden zonder dit onderzoek mag niet. Wel heeft het college Bodelaake middels een waarschuwingsbrief van het handhavingsverzoek en de vermeende overtreding op de hoogte gesteld. Het onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd, zodat nog niet kan worden overgegaan tot daadwerkelijk handhavend optreden. Daarnaast onderzoekt Bodelaake, door middel van een conceptaanvraag, eveneens of het vestigen van reguliere horeca tot de mogelijkheden behoort. De mogelijkheid tot legalisatie vindt plaats op basis van objectieve en planologische criteria. De wetgever heeft de bevoegdheid tot het nemen van een besluit omtrent een dergelijke functiewijziging, omdat het gaat om planologische ontwikkelingen van beperkte betekenis, aan het college toegekend.

Beantwoording van de vragen:

Vraag 1:

Klopt het dat het bestemmingsplan Beulakerpolder – Giethoorn, vastgesteld door de gemeenteraad van Steenwijkerland op 24 juni 2008, hier vigerend is.

Ja. Bestemmingsplan Beulakerpolder-Giethoorn, door uw raad vastgesteld op 24 juni 2008 is inderdaad het vigerend bestemmingsplan.

Vraag 2:

Klopt het dat op de locatie, waar de Beachclub is gevestigd, de bestemming "vz = Voorziening" rust.

Op de locatie waar de Beachclub is gevestigd geldt de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie', met aanduiding 'Centrale voorzieningen'. Op de locatie voorzien van

deze aanduiding mogen centrale voorzieningen worden gevestigd, ten behoeve van de recreatiewoningen.

Vraag 3:

Is het juist dat het bestemmingsplan Beulakerpolder – Giethoorn ook de bestemming “Horeca” kent en dat de Eetkamer van Giethoorn deze bestemming heeft. Is het juist dat op het grondgebied van Bodelaëke B.V. de bestemming “Horeca” niet voorkomt.

De Eetkamer heeft, binnen hetzelfde plangebied, inderdaad de bestemming ‘Horeca’. Op het grondgebied van Bodelaëke bevindt zich deze bestemming niet. De bestemming ‘Horeca’ kent namelijk geen beperking. Bodelaëke mag op grond van het bestemmingsplan slechts horeca uitoefenen ten behoeve van gebruikers van recreatiewoningen, binnen de aanduiding centrale voorziening, maar niet voor anderen dan die gebruikers.

Vraag 4:

Op 21 oktober 2014 verleent u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Kunt u ons aangeven welk gebruik van dit bouwwerk werd beoogd? Was in het beoogde gebruik horeca opgenomen. Uit welke stukken die bij de omgevingsvergunning zijn ingediend blijkt dat de gemeente mocht aannemen dat het gebruik in overeenstemming zou zijn met de bestemming op het bewuste perceel.

De omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’ is verleend voor het bouwen van een clubhuis als centrale voorziening. Dit is in lijn met het standpunt in de brief van 22 november 2013 en de het collegebesluit van 22 juli 2014, dat ter kennisname aan de raad is gezonden en als binnengekomen stuk op 2 september 2014 in de politieke markt is aangeboden. Op de bouwtekening, meer specifiek de plattegrond met functies, is de keuken en lounge ingetekend, maar er komen geen woorden als ‘horeca’ op voor. Het is dus noch expliciet, noch impliciet beoordeeld of vergund als reguliere horeca.

Vraag 5:

Heeft de wethouder op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning of op basis van andere informatie vermoedens gehad dat het voornemen bestond een volledig horecabedrijf op de bewuste locatie te exploiteren.

Nee. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk heeft zich uitsluitend op een centrale voorziening gericht. Er bestond geen enkele indicatie dat met de aanvraag reguliere horeca werd beoogd. Mocht dit wel zo zijn geweest was de aanvraag in strijd geweest met het bestemmingsplan. De wetgever schrijft voor dat een aanvraag voor het bouwen die in strijd is met het bestemmingsplan van rechtswege wordt aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van dat bestemmingsplan. Een dergelijke afwijking is door de wetgever overigens aangemerkt als ‘van beperkte betekenis’ en opgenomen op de zogenaamde kruimellijst. Hiervan is dus, omdat de aanvraag niet in strijd is beoordeeld met het bestemmingsplan, geen gebruik gemaakt.

Vraag 6:

Is er conform de verleende bouwvergunning gebouwd. Zijn de afmetingen van het gebouw en de onderscheiden ruimten daarbinnen in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning.

Het gebouw wordt gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning levert een bouwrecht op, geen bouwverplichting. De vergunninghouder heeft ervoor gekozen de bouw op te splitsen in twee delen. Het eerste deel is gebouwd, een tweede deel is gepland, maar nog niet gebouwd. Dit betekent dat de omgevingsvergunning nog niet volledig is gebruikt en binnen de bestaande omgevingsvergunning nog een bouwtitel bestaat voor het tweede deel.

Vraag 7:

Deelt de wethouder met ons de stelling dat het niet is uit te leggen c.q. kan worden gerechtvaardigd dat een volledig horecabedrijf op de bewuste locatie kan worden geëxploiteerd gezien het feit dat het bestemmingsplan in haar begripsbepalingen de term "horeca" expliciet vermeld en op de onderhavige locatie niet is gekozen voor die bestemming.

Het voeren van reguliere horeca, c.q. een volledig horecabedrijf op Bodelaëke is in strijd met het bestemmingsplan. In een gesprek met de eigenaar van De Eetkamer heeft de portefeuillehouder dit ook aangegeven en ook Bodelaëke is hiervan, per email en middels een waarschuwingsbrief, op de hoogte gebracht.

Vraag 8:

Is de wethouder met ons van mening dat de bestemming centrumvoorziening in het onderhavige bestemmingsplan niet mag worden aangewend c.q. geïnterpreteerd als mogelijkheid om een horeca bedrijf te ontwikkelen en te exploiteren gezien het feit dat het bestemmingsplan deze bestemming in haar begripsbepalingen specifiek heeft opgenomen.

In de voorgeschiedenis is uitgebreid ingegaan op het begrip 'Centrale voorziening' en de mogelijkheden en beperkingen die de aanduiding met zich meebrengt. Een restaurant ten behoeve van gebruikers van recreatiewoningen kan onder dit begrip worden geschaard. De bestemming 'Horeca' in het bestemmingsplan is gericht op zelfstandige en volledige horeca en moet daarom worden onderscheiden van de op grond van de aanduiding 'Centrale voorziening' beperkte horeca ten behoeve van gebruikers van recreatiewoningen.

Vraag 9:

De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft inmiddels een opsomming gekregen van waarnemingen en veronderstellingen/feiten rondom de gevolgde procedure inzake de vergunningverlening voor Beachclub Bodelaëke. Kan de wethouder het beeld dat hierin ontstaat omtrent zijn rol nader verklaren en elke schijn omtrent belangen conflict wegnemen.

Van de opsomming van waarnemingen, veronderstellingen en feiten heeft het college kennis genomen. Het college en de burgemeester vanuit zijn zelfstandige rol, hechten een grote waarde aan integriteit. In de vraag leest het college expliciet, maar zonder waardeoordeel, het verzoek om elke schijn van een belangenconflict weg te nemen.

Daarbij is echter wel opgemerkt dat uit de opsomming van waarnemingen en veronderstellingen/feiten een bepaald beeld ontstaat, dan wel kan ontstaan. Om daadwerkelijk elke schijn van een belangenconflict op objectieve wijze weg te nemen heeft de burgemeester ervoor gekozen het dossier en de rol van de wethouder extern en onafhankelijk te laten onderzoeken. Tijdens dit onderzoek is geen (begin van) bewijs aangetroffen dat de wethouder op enigerlei wijze een verwijt zou kunnen worden gemaakt van (de schijn van) belangenverstrengeling.

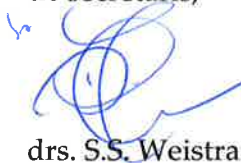
Conclusie

Er is sprake van een consistente lijn in de benadering van horeca op recreatiepark Bodelaake. Beperkte horeca ten behoeve van de recreatiewoningen, c.q. eigen gasten, past in het bestemmingsplan. Reguliere horeca, of extern gebruik, is in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Die boodschap is altijd helder uitgedragen en door de ondernemer begrepen. De ondernemer ziet in de ontwikkelingen in en rond Giethoorn sinds 2007 argumenten die herziening van dat standpunt rechtvaardigen. Door middel van een conceptaanvraag is het college verzocht de mogelijkheid tot het vestigen van reguliere horeca te onderzoeken. Het college zal hierover een besluit nemen en u als raad hiervan in kennis stellen.

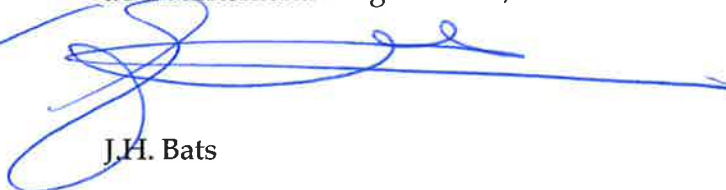
Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de secretaris,

de waarnemend burgemeester,



drs. S.S. Weistra



J.H. Bats