



Leden van de raad

Contactpersoon J. de Vries
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Uw brief van -
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2021-00716
Bijlagen 1
Datum 31 mei 2021
Verzenddatum 31/5

Onderwerp
Ontwikkeling horecapaviljoen Baggelhuizerplas

Geachte dames en heren,

In het najaar van 2020 hebben we u voor het laatst meegenomen in de ontwikkelingen rond een nieuw horecapaviljoen aan de Baggelhuizerplas. We hebben toen de opbrengst gedeeld van de gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen. Ook hebben we het vervolgproces geschetst: het voorleggen van de ideeën aan omwonenden en het verwerken van de inzichten die dit oplevert in de verdere uitwerking.

We hebben toegezegd u via een informerende raadsbijeenkomst bij te praten over de inwonerconsultatie en de beoogde kaders voor de aanbesteding en het te wijzigen bestemmingsplan. Omdat een fysieke bijeenkomst nog niet mogelijk is, hebben we de keuze gemaakt om u opnieuw in een brief mee te nemen in de ontwikkelingen. Mocht deze informatie vragen of reacties oproepen, stellen we het op prijs als u deze met ons deelt. Dit stelt ons namelijk in staat om de bestemmingsplanwijziging en aanbestedingsstukken zo volledig en helder mogelijk op te stellen en geeft daarmee zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid richting geïnteresseerde ondernemers.

Enquête omwonenden

De gesprekken met marktpartijen hebben inzicht gegeven in gewenste en noodzakelijke randvoorwaarden bij een aanbesteding. Omdat we het belangrijk vinden dat de kaders die we meegeven breed gedragen worden, hebben we de voorlopige kaders voorgelegd aan omwonenden.

In december 2020 zijn er 57 nieuwbrieven met een enquête verzonden aan omwonenden in een ruime cirkel rondom de Baggelhuizerplas en aan partijen die in het gebied actief zijn. Dertien personen hebben de enquête ingevuld. In grote lijnen kunnen de omwonenden zich vinden in de voorgelegde concept kaders. Enkele omwonenden hebben hun zorg uitgesproken over een mogelijke toename van geluidsoverlast. Daarnaast werd meerdere malen genoemd dat men een low budget voorziening voor de strandgasten belangrijk vindt.

De reacties van de omwonenden en met name de onderbouwing hiervan geven aanleiding om de voorlopige kaders op deze onderdelen aan te passen. Hierin is ook rekening gehouden met de belangen van de ondernemers.

Bestemmingsplanwijziging en aanbesteding

De kaders die op basis van de consultatie van de markt en omwonenden zijn bepaald, vormen de basis voor de aanbesteding en voor een bestemmingsplanwijziging.

Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van een horecapaviljoen namelijk niet toe. Het vorige paviljoen stond er op basis van een tijdelijke ontheffing. Daarom is voor een definitief paviljoen een bestemmingsplanwijziging nodig. Op basis van de huidige en de nieuwe conceptversie van de horeca- en detailhandelsvisie is er ruimte voor het toevoegen van een horecabestemming op plekken buiten het centrum voor een specifieke doelgroep. Het recreatiegebied Baggelhuizen valt onder deze speciale plekken.

We gaan nu aan de slag met het opstellen van de aanbestedingsstukken en een nieuw bestemmingsplan. Door deze trajecten parallel te laten lopen, boeken we tijdswinst en kan de ondernemer sneller tot realisatie van het nieuwe paviljoen over gaan. En hierdoor kunnen inwoners eerder gebruikmaken van de nieuwe voorziening.

In de bijlage is een overzicht toegevoegd van de ruimtelijke kaders die wat ons betreft de basis vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven, stellen we het op prijs dat u contact zoekt wanneer dit vragen of opmerkingen oproept.

Wij verwachten het ontwerp bestemmingplan komend najaar ter inzage te kunnen leggen en het definitieve bestemmingsplan begin 2022 ter besluitvorming aan uw raad te kunnen aanbieden. Uiteraard blijven we u in de tussenliggende periode op de hoogte houden van ontwikkelingen rondom de aanbesteding en hopen we een prachtig winnend plan te kunnen delen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

burgemeester
M.L.J. Out

gemeentesecretaris
T. Dijkstra



Ruimtelijke kaders voor bestemmingsplan paviljoen Baggelhuizerplas

Inleiding

In deze notitie geven we aan wat de ruimtelijke kaders zijn waar een nieuwe horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas aan moet voldoen. Deze kaders gebruiken we voor de wijziging van het *bestemmingsplan*. Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van een horecapaviljoen niet toe. Op basis van de huidige en de nieuwe horecavisie die op dit moment opgesteld wordt, zien wij ruimte om deze bestemming hier te formaliseren.

Locatie

Op de afbeelding is (met een rode cirkel) aangegeven waar het nieuwe paviljoen beoogd is. Het betreft het gebied waar het voormalige paviljoen stond en het openbare toiletgebouw staat.

Stedenbouwkundig gezien heeft deze locatie de voorkeur omdat het gebouw op deze plek goed opgaat in de compositie en het spel tussen open- en beslotenheid van het gebied. Hier markeert het nieuwe paviljoen de start van de naastgelegen bosstrook en blijven belangrijke zichtlijnen behouden. Bijkomend voordeel is dat er al een water- en elektraleiding naar deze locatie lopen.



Bebouwing en terras

Stedenbouwkundig gezien vinden wij op deze plek een bebouwd oppervlakte van maximaal 500 m² passend. Dit is voor het horecapaviljoen inclusief een openbare toiletvoorziening. We verwachten van de ondernemer dat er een nieuw openbaar toilet geïntegreerd wordt in het gebouw¹. Qua bouwhoogte staan we één bouwlaag met een maximale hoogte van 5 meter toe. Voor het horecagebouw en bijbehorend terras is een kavel van maximaal 700 m² beschikbaar. Bouwen op het strand en/of boven het water is onwenselijk.

Tevens is er een wens tot het realiseren van opslagruimte voor sportclubs in de nabijheid van het paviljoen. Als er tijdig duidelijkheid is over de definitieve locatie, wordt dit in dezelfde bestemmingsplanprocedure meegenomen.

Beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit vinden wij het belangrijk dat het gebouw goed ingepast wordt in de landschappelijke omgeving. Dit kan bereikt worden door voldoende aandacht te besteden aan de transparantie van het gebouw en het gebruik van de juiste (uitstraling van de) materialen. Zowel ter verduidelijking (voor toetsing bouwplan) als ter inspiratie nemen we zowel in de aanbesteding als bij het bestemmingsplan een aantal referentiebeelden op.

Duurzaamheid

In de aanbesteding nemen we de eis op dat het gebouw op een duurzame manier verwarmd moet worden en dat er geen gebruik gemaakt mag worden van aardgas. Verder willen we de marktpartijen uitdagen om tot een energieneutraal gebouw te komen en het dak te benutten voor klimaat (groen dak) en het opwekken van zonne-energie. Daarnaast geldt dat alle nieuwbouw vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Ook moeten er verblijfsruimtes voor huismus en vleermuis in het gebouw geïntegreerd worden.

Water

In het gebied speelt geen opgave op het gebied van wateroverlast of tegengaan van hittestress. Het verhard oppervlak neemt niet dermate toe dat dit gecompenseerd moet worden. Wel moet er rekening gehouden worden met de volgende zaken:

- Riolering: er ligt een gemengd riool. In de nieuwe situatie willen we schoon en vuil water scheiden. Het bestaande riool wordt gebruikt voor de afvoer van vuil water. Het schone dakwater en verhardingswater wordt geleidelijk afgevoerd en gefilterd via het strand of door middel van een nieuwe leiding afgevoerd naar de surfplas.
- Waterkwaliteit: omdat er water afgevoerd wordt naar de plas, is de kwaliteit van dit water een aandachtspunt. Dit betekent dat het pand geen metalen dak mag krijgen en dat er geen bestrijdingsmiddelen op het terras gebruikt mogen worden.

¹ Het huidige toiletgebouw is verouderd en financieel afgeschreven. I.v.m. de zwemwaterkwaliteit is het belangrijk dat er een openbaar toilet aan de Baggelhuizerplas blijft. Bij integratie in het nieuwe paviljoen, is het van belang dat de toiletten apart van de rest van het gebouw toegankelijk en afsluitbaar zijn. Dit uitgangspunt nemen we mee in de aanbesteding. De ondernemer ontvangt een vergoeding voor beheer, onderhoud en schoonmaak van de openbare toiletten.

Extra parkeerplaatsen

In de huidige situatie is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Wel is het wenselijk om enkele mindervaliden parkeerplaatsen mogelijk te maken bij de nieuwe horecavoorziening. Dit geldt ook voor een in- en uitstapplaats, omdat het overige parkeren op een afstand verder dan 100 meter plaatsvindt. Dit wordt geregeld door middel van een verkeersbesluit.

Verlichting tussen paviljoen en parkeerplaats

In het kader van de sociale veiligheid is het wenselijk om verlichting te hebben langs het pad van het paviljoen naar de parkeergelegenheid. Bij de keuze van verlichting moet rekening gehouden worden met de impact op de natuur. Onze voorkeur gaat uit naar verlichting die gekoppeld is aan de openingstijden van het paviljoen en die laag bij de grond geplaatst wordt. De exacte invulling hiervan wordt afgestemd met de direct omwonenden.

Horecabestemming

Zoals in de *inleiding* is aangegeven, zien wij op basis van de nieuwe detailhandels- en horecavisie die in voorbereiding is, beleidsmatig ruimte voor het realiseren van een nieuwe/vervangende horecavoorziening bij de Baggelhuizerplas. De concept horeca- en detailhandelsvisie geeft ruimte voor het toevoegen van horeca op plekken buiten het centrum voor een specifieke doelgroep; recreatiegebieden vallen onder deze speciale plekken.

Horeca categorie

We willen met het nieuwe bestemmingsplan een horecavoorziening categorie 2 mogelijk maken. Dit is horeca die het verstrekken van maaltijden en het schenken van alcohol mogelijk maakt, maar die niet in de hoofzaak gericht is op dit laatste. Hiermee vormt de voorgestelde horeca naar verwachting geen onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat en legt het een lage druk op de openbare orde.

Bij de aanbesteding willen we als voorwaarde opnemen dat een uitgiftepunt of afhaaloket met een lowbudget assortiment onderdeel uitmaakt van het horecaconcept. Hiermee willen we borgen dat ook strandgasten met een smalle beurs van deze voorziening gebruik kunnen maken.

Omgeving

Het nieuwe paviljoen mag niet tot extra (geluid)overlast voor omwonenden leiden. We sturen hierop met een combinatie van maatregelen zoals:

- Locatie: door de locatie (met enige speelruimte voor concrete inpassing) vast te leggen in het bestemmingsplan, is er geen ruimte om het paviljoen significant dichterbij het dorp Witten te bouwen.
- Openingstijden: vergelijkbaar met de mogelijkheden die het voormalige paviljoen had en niet tot 's avonds laat.
- Horeca categorie 2: deze categorie vormt over het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat.
- Geen feesten en partijen.
- Geluid dat in het paviljoen wordt geproduceerd mag volgens de wettelijke normen buiten nauwelijks hoorbaar zijn.

In het bestemmingsplan wordt tot slot nader ingegaan op (leef)omgevingsaspecten zoals onder meer geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit, archeologie en externe veiligheid.