

## **Notitie kleinschalige horeca-activiteiten Groningerweg 76 te Eelderwolde**

Tijdens de raadsvergadering is toegezegd om de mogelijkheden voor kleinschalige horeca in de boerderij Groningerweg 76 nader te onderzoeken. Aanleiding hiervoor was een inspraakreactie van een makelaar namens een cliënt. De gedachte was om de boerderij te verbouwen om er vervolgens een restaurant met terras richting de sluis te realiseren. Dit bedrijf zou zich met name richten op het verzorgen van lunches en diners. De doelgroep die het bedrijf zal trekken zal voornamelijk bestaan uit voorbijgaande fietsers en zakenmensen. Vanuit de raad kwam vervolgens het verzoek om te onderzoeken in hoeverre er wellicht mogelijkheden zijn voor kleine vormen van horeca.

De wens vanuit de raad is onderzocht. Het ontwerp-bestemmingsplan is echter ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan inhoudelijk niet gewijzigd. De regels van het bestemmingsplan gaan uit van een woonbestemming en bevatten geen mogelijkheden om horeca op het perceel te realiseren. De hieronder vermelde argumenten hebben daarbij een rol gespeeld.

### *Natuur*

De boerderij met bijbehorende gronden zijn in het verleden aangekocht om de realisatie van de vaarverbinding tussen de Waterwijk en het Paterswoldsemeer mogelijk te maken. Het gebied achter de boerderij is ingericht als natuurgebied. Ook is de ecologische verbinding tussen het Paterswoldsemeer en de Eelder- en Peizermeden gerealiseerd. Daarmee zijn de afspraken met de vereniging Natuurmonumenten en omwonenden nagekomen. Ten behoeve van de realisatie van de ecologische zones is subsidie ontvangen van de Provincie en de Regiovisie. Het gebied achter en naast de boerderij is niet toegankelijk voor publiek.

Bij de begrenzing van het perceel van de boerderij is rekening gehouden met de natuurdoelstellingen en de afspraken daarover met de betrokken partijen. Aan de noordzijde is de ruimte van het erf beperkt tot 10 meter gerekend vanaf de zijgevel van de boerderij (woonhuis). Aan deze zijde zal beplanting en andere voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van het functioneren van de ecologische verbinding. Verder wordt de begrenzing van het perceel begeleid met sloten.

De ligging van de boerderij is prachtig. Aan de achterzijde is vrij uitzicht over het natuurgebied. Het is goed voor te stellen dat dit een aantrekkelijke locatie zou kunnen zijn voor een horecavoorziening. Toch zijn de mogelijkheden beperkt omdat het gebied verder niet toegankelijk is. Ook de relatie met de vaarverbinding ontbreekt (zo is er geen aanlegvoorziening en is er geen vrij uitzicht richting de brug).

### *Scheiding van functies*

De vaarverbinding van Ter Borch heeft zowel een recreatieve functie als een ecologische functie. Deze functies worden als het ware door het water gescheiden. Aan de noordzijde bevinden zich de recreatieve functies in de vorm van een voet/fietspad en bankjes waar je even kan zitten. Ook is op het Ubbinkseiland een zogenaamde boardwalk gerealiseerd. Het is de verwachting dat de fiets- en voetgangersbrug tussen het Ubbinkseiland en de Madijk voor de zomer kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt een nieuwe wandel en fietsroute gecreëerd. De oevers aan deze zijde zijn hard. De zuidzijde is daarentegen ingericht voor de natuur en heeft een natuurvriendelijke oever. Dit gebied is niet toegankelijk en bevat drassige delen. Ook bevindt zich aan deze zijde ter hoogte van het Ubbinkseiland een oude veenterp, een archeologische vindplaats dat in het bestemmingsplan Ter Borch is beschermd. De vaarverbinding kent derhalve een rustige en een drukke kant. De noordzijde lijkt daarmee aantrekkelijker voor kleinschalige vormen van horeca.

### *Actualisatie bestemmingsplan Paterswoldsemeer*

De komende maanden zal het bestemmingsplan voor het Paterswoldsemeer worden geactualiseerd. Bij deze actualisatie zal het Meerschap worden betrokken. Het signaal vanuit de gemeenteraad, dat er rond het Paterswoldsemeer meer behoefte is aan kleinschalige vormen van horeca, zal bij deze actualisatie worden betrokken.

### *Kleinschalige horeca moeilijk te begrenzen*

De omvang van horeca is moeilijk met regels te begrenzen en te handhaven. In de praktijk blijken kleinschalige ontwikkelingen uit te groeien tot volwaardige horeca. Mag een theehuis een drank- en horecavergrunning hebben of mag er gelegenheid worden geboden voor bruiloften en partijen? Het zijn voorstelbare vervolgvragen die bij het verlenen van toestemming voor kleinschalige horeca in een groot pand als deze boerderij kunnen volgen.

### *De parkeerbehoefte bij horeca is groot.*

De parkeerbehoefte bij een horecagelegenheid bedraagt volgens de gangbare normen 6 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De bebouwde oppervlakte van de boerderij (exclusief de nog te slopen naastgelegen veestal) bedraagt circa 420 m<sup>2</sup>. Er is geen concreet plan voor horeca in het pand. Indien bijvoorbeeld de helft van de boerderij als horecagelegenheid in gebruik wordt genomen (fictieve situatie) dan zijn minimaal 13 plaatsen nodig. De benodigde oppervlakte bedraagt dan circa 390 m<sup>2</sup>. Indien het gehele pand wordt benut voor horeca dan bedraagt de ruimtebehoefte circa 756 m<sup>2</sup> (25 parkeerplaatsen). De oppervlakte van het perceel is circa 2.680 m<sup>2</sup> en daarmee is er getalsmatig gezien voldoende ruimte. Deze ruimte bevindt zich met name aan de achterzijde en aan de zuidzijde van het perceel. Een parkeerplaats aan de zuidzijde gaat ten koste van het uitzicht van de tegenoverliggende woning. Een parkeerplaats aan de achterzijde (westzijde) zal afbreuk doen aan de kwaliteiten van het perceel zelf. In dat geval worden de auto's in het vrije uitzicht van de gelegenheid geplaatst. Ook zullen de verkeersbewegingen van en naar de boerderij voor overlast voor omwonenden zorgen.

### *Omwonenden*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het uitzicht van derden. Het bouwblok zoals dat op de verbeelding is aangegeven is zo getekend dat het vrij uitzicht vanuit de schuin tegenover de boerderij bevindende woonboerderij gehandhaafd blijft. Deze ruimte mag als tuin worden ingericht.

### *Juridische consequenties indien horecamogelijkheden alsnog worden meegenomen*

Belanghebbenden (zoals omwonenden en de vereniging Natuurmonumenten) kunnen bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het ontwerp-bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan inhoudelijk niet gewijzigd. De regels van het bestemmingsplan gaan uit van een woonbestemming en bevatten geen mogelijkheden om horeca op het perceel te realiseren. Indien het plan gewijzigd wordt vastgesteld dan bestaat het risico dat het plan bij de Raad van State wordt vernietigd omdat de vestiging van een horeca-activiteit onvoldoende is gemotiveerd.

### *Welke mogelijkheden zijn er wel?*

In het bestemmingsplan zijn, conform het beleid van de gemeente, de standaardmogelijkheden voor de vestiging van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf opgenomen. Ook bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van een bed en breakfast. Indien in de toekomst de mogelijkheden voor bed en breakfast binnen de gemeente worden verruimd dan zal dit ook voor dit perceel gaan gelden.