

2017

Fazantlaan 19
3852 AM Ermelo
0653 364 384
djveen@icloud.com



109315-22-12-2017

ruimtelijke onderbouwing

[uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning]

Ruimtelijke onderbouwing voor een restaurant aan de Strandboulevard in Putten

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>TOELICHTING</u>	<u>3</u>
1.1	<u>Inleiding</u>	<u>3</u>
1.2	<u>Ligging plangebied</u>	<u>3</u>
1.3	<u>Geldend bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>5</u>
2.2	<u>Huidige situatie</u>	<u>5</u>
2.2	<u>Toekomstige situatie</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>BELEIDSKADERS</u>	<u>8</u>
3.1	<u>Gebiedsvisie Strand Nulde 2015 – 2025</u>	<u>8</u>
3.2	<u>Gemeentelijke beleidskaders</u>	<u>9</u>
3.3	<u>Provinciale beleidskaders</u>	<u>9</u>
<u>4.</u>	<u>PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN</u>	<u>10</u>
4.1	<u>Bodem</u>	<u>10</u>
4.2	<u>Externe veiligheid</u>	<u>10</u>
4.3	<u>Geluid</u>	<u>10</u>
4.4	<u>Luchtkwaliteit</u>	<u>10</u>
4.5	<u>Natuur</u>	<u>11</u>
4.6	<u>Milieuhinder bedrijvigheid</u>	<u>12</u>
4.8	<u>Water</u>	<u>13</u>
4.9	<u>Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>17</u>
<u>5.</u>	<u>UITVOERBAARHEID</u>	<u>18</u>
5.1	<u>Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>18</u>
5.2	<u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>18</u>
<u>6.</u>	<u>BIJLAGEN</u>	<u>19</u>

Ontwikkelingsplannen restaurant Strand Nulde

1. TOELICHTING

1.1 Inleiding

KS en Vandenbrink Retail Holland hebben plannen om op Strand Nulde een nieuwe horecavoorziening te vestigen. De toevoeging van een nieuwe horecavoorziening in de vorm van een restaurant wordt door de aanvrager gezien als een versterking van het voorzieningenniveau op Strand Nulde.

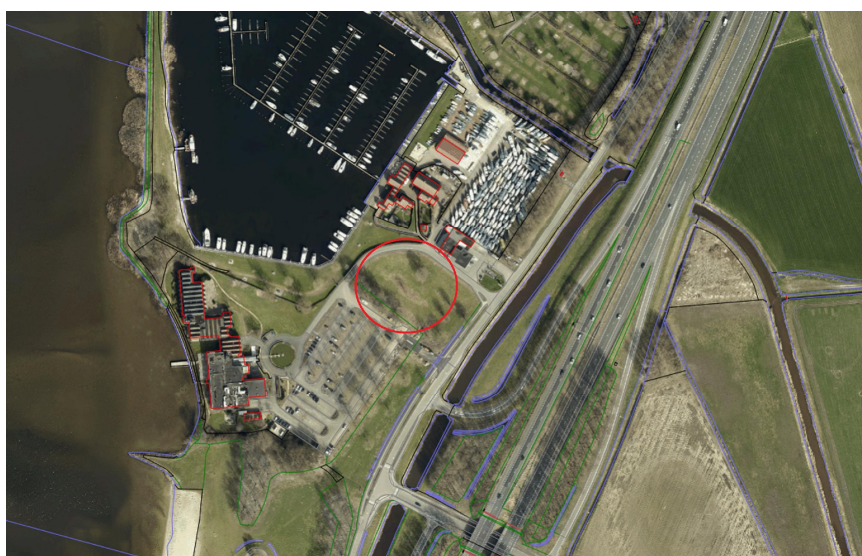
De plannen zijn in een vroeg stadium besproken met de eigenaar van de gronden Leisurelands (voorheen RGV) en zij hebben aangegeven achter de plannen voor de nieuwe ontwikkeling te staan.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de gebiedsvisie Strand Nulde waarin door de gemeente Putten is aangegeven dat een nieuwe horecavoorziening op Nulde ruimtelijk ingepast kan worden. Omdat de voorgenomen realisatie van het restaurant niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied zal hiervan door middel van een omgevingsvergunning van afgeweken moeten worden.

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo, kan worden verleend als de beoogde plannen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het besluit dient om deze reden te worden gemotiveerd met behulp van een goede ruimtelijke onderbouwing, op basis waarvan een afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Naast deze ruimtelijke onderbouwing bestaat de ingediende aanvraag onder meer uit bouw-/ontwerptekeningen en uitgevoerde onderzoeken.

1.2 Ligging plangebied



De beoogde locatie voor het nieuwe restaurant ligt op het centrale deel van Strand Nulde en bevindt zich tussen het terrein van de jachthaven (Watersportvereniging Nulde) en het Postillion Hotel Amersfoort Veluwemeer in. Ten noorden van het plangebied bevinden zich nog enkele (bedrijfs)woningen behorende bij de jachthaven en het Gulf tankstation.

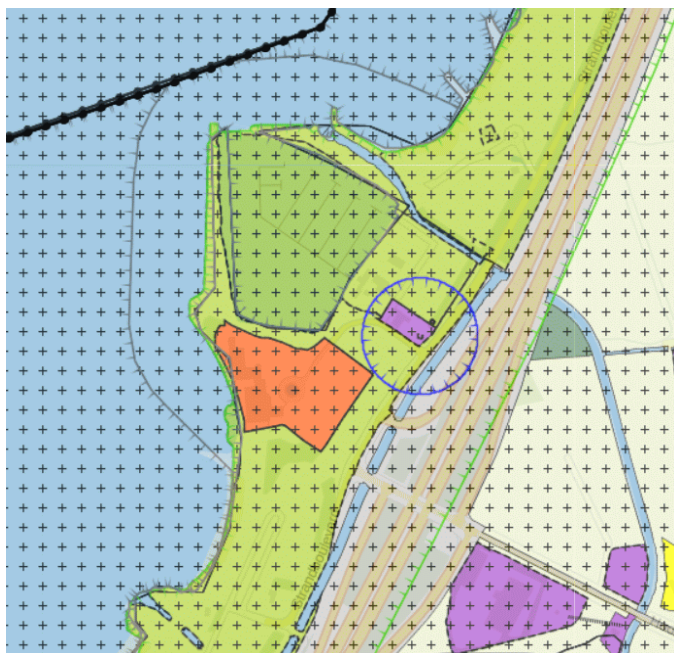
Afbeelding – luchtfoto van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied van toepassing dat op 3 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden van het plangebied de hoofdbestemming “Recreatie – Dagrecreatie” gekregen met de nadere functie aanduiding ‘strand’. Daarnaast is nog sprake van een dubbelbestemming archeologie en een gebiedsaanduiding met betrekking tot de dijkfunctie in het gebied.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden bedoeld voor dagrecreatie en aan strand gerelateerde voorzieningen. Binnen de aanduiding ‘strand’ staat het bestemmingsplan een totale oppervlakte aan bebouwing toe van 640 m². Gelet op de eerder omschreven functiedoelinden voor gronden binnen de aanduiding ‘strand’, is geconcludeerd dat de ontwikkeling van een nieuw restaurant niet binnen de regels van het bestemmingsplan past.



Afbeelding – uitsnede bestemmingsplankaart Westelijk Buitengebied 2014

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Zoals op de eerder weergegeven luchtfoto is te zien heeft het plangebied op dit moment geen specifiek functie op Strand Nulde. Het plangebied vormt al jarenlang een soort van groene buffer tussen de verschillende functies op het centrale deel van Strand Nulde.

Het plangebied is onverhard, ingezaaid met gras en daarnaast bevinden zich in het gebied nog enkele solitaire bomen. Aan de westzijde loopt de vroegere ontsluiting van het parkeerterrein van het Postillion Hotel. Deze ontsluitingsweg is sinds korte tijd afgewaardeerd als recreatieverbinding aangezien het Postillion Hotel een nieuwe ontsluiting heeft aangelegd op de Strandboulevard.

2.2 Toekomstige situatie

Door aanvrager zijn plannen ingediend die voorzien in een restaurant bestaande uit twee lagen. Het restaurantgebouw omvat een totale vloeroppervlakte van circa 940 m². De bouwhoogte van het restaurant bedraagt maximaal 9 meter. Het restaurant zal plaats bieden aan maximaal ongeveer 300 personen.

Het restaurant is gesitueerd zo dicht mogelijk bij de jachthaven waardoor een relatie ontstaat tussen de bezoekers van het restaurant en de activiteiten op het water en in de jachthaven. Om deze relatie extra te versterken is de terrasfunctie van het restaurant voorzien op de verdieping.

Functie-indeling

De entree van het restaurant bevindt zich logischerwijs op de begane grond. Op de begane grond is in hoofdzaak ruimte gereserveerd voor zitplaatsen in het restaurant. Daarnaast bevinden zich op de begane grond de keuken, bar, sanitair voorzieningen, garderobe en een kleine ondergeschikte vergaderruimte van 55 m².

Op de verdieping is eveneens grotendeels sprake van een restaurantgedeelte en daarnaast bevinden zich hier ook een sanitair-ruimte en bar/uitgifte blok. Bovendien is via de verdieping het onoverdekte dakterras van circa 250 m² te bereiken. Vanaf hier kunnen gasten genieten van een vrij uitzicht op de jachthaven en het Nuldernauw.

Beeldkwaliteit

Om het gebouw op een juiste wijze in haar omgeving in te passen is bewust gekozen om de verdieping te laten verspringen ten opzichte van de begane grond. Hierdoor ontstaat een 'speelser' object wat voorkomt dat het restaurant een te statische en eentonige uitstraling krijgt. Om te benadrukken dat het restaurant zich bevindt op een speciale locatie is hier ook bij de materiaalkeuze stilgestaan. Allereerst is door middel van grote transparante puien getracht de openheid en relatie tussen het land en het water zichtbaar te maken. De materialisering bestaat in hoofdzaak uit; slanke stalen kozijnen, glas, lichte kleur baksteen en hout (look) panelen.

Openbare ruimte

Rondom het restaurantgebouw zullen de benodigde parkeervoorzieningen worden aangelegd. Om deze parkeervoorzieningen op een verantwoorde wijze in te passen zal het parkeerterrein worden voorzien van een groene omzoming en opgaande beplanting. Hierdoor zal op termijn het parkeerterrein een groenere uitstraling krijgen. Overigens bevindt een deel van de parkeervoorzieningen zich op het maaiveld onder de eerste verdieping van het gebouw.

De ontsluiting van het parkeerterrein verloopt via de Strandboulevard. De toegang is voorziening direct naast de recent aangelegde toegangsweg tot het parkeerterrein van het hotel Postillion. De uitgang van het parkeerterrein ligt nabij de ingang van de jachthaven/Gulf tankstation en komt uiteindelijk ook weer uit op de Strandboulevard.

Om de ruimtelijke inpassing zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de omgeving wordt de groenstrook langs de Strandboulevard in tact gehouden. Op deze manier wordt voorzien in enige ruimte samenhang met de groenstrook die ook voor het parkeerterrein van het Postillion Hotel ligt.

De bevoorrading van het restaurant verloopt via het parkeerterrein en bevindt zich aan de zuidwestzijde van het restaurant. Op deze manier wordt een maximale afstand aangehouden ten opzicht van de woningen ten noorden van het restaurant.

Tot slot wordt de voormalige toegangsweg naar het parkeerterrein van het Postillion Hotel afgewaardeerd en ingericht als fiets-/wandelpad. Deze ontsluiting blijft overigens nog wel toegankelijk voor hulpdiensten.



Afbeelding – voorgestelde inrichting openbare ruimte

Communicatie omgeving-buurt participatie

In een vroegtijdig stadium is samen met de gemeente en Leisureland een overleg gevoerd met de ondernemers en bewoners in de nabij omgeving. Om te komen tot meer samenhang van de aanwezige functies op Nulde is besproken of er mogelijkheden waren om bepaalde zaken in het kader van de ontwikkeling van het restaurant op elkaar aan te laten sluiten. Gedacht kan worden aan gecombineerd gebruik van parkeervoorzieningen maar ook aan inrichting/materiaalkeuze van het openbaar gebied en gedeelde infrastructurele voorzieningen.

De gevoerde overleggen hebben helaas niet geleid tot een gezamenlijke aanpak en herontwikkeling van het openbaar gebied op Strand Nulde.

Gelijktijdig met het ter visie leggen van het plan is er door de initiatiefnemer een buurtparticipatie uitgevoerd. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er geen bedenkingen tegen de voornoemde plannen zijn ingediend.

Tijdens het overleg met de betrokken partijen uit de omgeving is ook stilgestaan bij de aanwezige woningen nabij de jachthaven. In de verdere planvorming voor het restaurant is hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden. De direct betrokkenen zijn uitgenodigd op het gemeentehuis, waar de ontwikkeling aan hen is gepresenteerd. In de uitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de direct betrokkenen.

Situering

- De situering houdt rekening met de functies in de omgeving.
- De situering biedt de mogelijkheid voor een goede relatie van gasten met het water.
- De situering biedt voldoende ruimte om een passende uitstraling richting de Strandboulevard/A28 te bewerkstelligen.

Vormgeving

- De vormgeving krijgt door het verspringen van de verdieping een dynamische uitstraling.
- De transparante opzet van het gebouw zorgt voor een meerzijdige oriëntatie.

- Het aangebrachte onderscheid tussen begane grond en verdieping draagt eveneens bij aan de dynamiek van het gebouw. De vormgeving van het nieuwe restaurant sluit aan op de al bestaande bebouwing.

Massa

- De maximale bouwhoogte bedraagt 9,0 m.
- De totale oppervlakte van het bebouwd oppervlak bedraagt 430 m².

Ontsluiting

- Het parkeerterrein krijgt een eigen ontsluiting met slagboom. Het terrein is direct bereikbaar vanaf de Strandboulevard. De uitgang loopt via de bestaande zijweg van de Strandboulevard nabij de jachthaven en het tankstation.

Materiaal- en kleurgebruik

- De gekozen materialen passen bij de sfeer van het water/haventje. De materialisering bestaat in hoofdzaak uit; slanke stalen kozijnen, glas, lichte kleur baksteen en hout (look) panelen.
- Reclame-uitingen zullen in relatie met de omgeving worden ontworpen

Erfbepanting

De groenvoorziening zal aansluiten bij het reeds aanwezige groen in het openbaar gebied en in hoofdzaak bestaan uit gras, Plantanen en Taxus hagen.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Gebiedsvisie Strand Nulde 2015 – 2025

Op 29 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Strand Nulde 2015 -2025 vastgesteld. In deze gebiedsvisie wordt een visie gegeven op de ruimtelijke en functionele indeling van het strand voor de komende jaren. De visie beschrijft welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke gebieden een bepaald karakter dient te behouden.

In de visie is voor het plangebied expliciet aangegeven dat hier ruimte is voor ontwikkeling van een horecavoorziening. Omdat de ontwikkeling van een nieuw restaurant een behoorlijke impact op de omgeving zal hebben zijn door de gemeenteraad destijds kader vastgelegd waaraan voldaan moet worden. Deze voorwaarden zijn:

- Het nieuwe restaurant moet een duidelijke (zicht)relatie met het water en de jachthaven hebben; Het nieuwe restaurant dient een hoogwaardig ontwerp te zijn met een herkenbare gebiedspassende uitstraling;
- Materiaal- en kleurgebruik moet worden afgestemd op de karakteristieken en de kenmerken van dit deel van Strand Nulde;
De inrichting van de buitenruimte dient middels een inrichtingsplan vormgegeven te worden, waarin onder meer ingegaan dient te worden op de landschappelijke inpassing van de bebouwing, het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen, koppeling met het omliggende openbaar gebied en zichtlijnen vanaf de rijksweg A28.



Afbeelding - uitsnede gebiedsvisiekaart Strand Nulde

Zoals in paragraaf “toekomstige situatie” staat beschreven is bij de planvorming zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bovenstaande voorwaarden. De aanvraag sluit derhalve in voldoende mate aan bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie Strand Nulde 2015 – 2025.

3.2 Gemeentelijke beleidskaders

Ruimtelijke structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft op 5 maart 2015 de Structuurvisie Putten 2030 vastgesteld. In deze ruimtelijke structuurvisie wordt ook ingegaan op de recreatieve clusters binnen de gemeente. Het strand Nulde wordt als cluster specifiek beschreven vanwege de mogelijkheden tot water- en strandrecreatie. Voor Strand Nulde wordt ingezet op behoud van de watergebonden en relatief extensieve vormen van recreatie. Nieuwe bebouwing gericht op horeca is alleen mogelijk binnen de bestaande bebouwingsclusters. Naast een versterking van het huidige relatief ‘rustige’ karakter van Nulde wordt in de structuurvisie ook uitgebreid beschreven dat een versterking van de relatie tussen het dorp en strand Nulde door middel van verbeterde infrastructuur een doel is voor de komende jaren.

De realisatie van een nieuw restaurant sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Hoewel de omvang van het restaurant vrij fors is vindt de realisatie plaats binnen een bebouwingscluster en kan het beschouwd worden als een verrijking voor het voorzieningenniveau en de aantrekkingskracht van Nulde.

Recreatieplan “Het bomendorp komt tot leven”

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan “Het bomendorp komt tot leven” vastgesteld. In dit beleidsplan staat Strand Nulde, met haar specifieke kenmerken en kwaliteiten, als een van de recreatieve trekpleisters voor Putten beschreven. In de beleidsnota wordt ingezet op een versterkte relatie tussen het strand en het dorp. Doel van de gemeenteraad is om de recreant meer te verleiden om naast het bos en het dorp ook het buitengebied en strand Nulde te gaan bezoeken. Een verbetering van het voorzieningenniveau op Nulde kan aan deze relatie bijdragen.

De realisatie van een nieuw restaurant op Nulde dient gezien te worden als een aanvulling op het voorzieningenniveau en zal naar verwachting een positieve invloed hebben op de aantrekkingskracht van het strand.

3.3 Provinciale beleidskaders

De provincie Gelderland heeft een Omgevingsvisie vastgesteld waarin zij algemene doelen beschrijft op vele onderwerpen en regio's. Ook voor de regio Noord-Veluwe zijn specifieke opgaven beschreven. De opgaven borduren voort op de bestaande kenmerken van de regio en hebben tot doel deze kernkwaliteiten te waarborgen. Omdat de toeristisch recreatieve sector een grote bijdrage levert aan de werkgelegenheid in Gelderland wordt voor wat betreft recreatieve voorzieningen ingezet op een goede ontwikkelde sector. Waarbij innovatie en ruimte voor ondernemers een belangrijke rol spelen.

In de Omgevingsvisie is Strand Nulde als "dagrecreatieterrein" bestemd. Binnen deze terreinen wordt van oudsher de mogelijkheid geboden voor laagdrempelige recreatie. Hiervoor is het van belang dat de terreinen goed (bij voorkeur) gratis toegankelijk blijven. De provincie onderzoekt of het mogelijk is om nieuwe toeristisch recreatieve activiteiten meer te concentreren op de bestaande dagrecreatieterreinen. Deze worden (gedeeltelijk) al intensief gebruikt voor recreatiedoeleinden. Met concentratie van bedrijfsmatige activiteiten op deze terreinen, kan de omgeving verder worden ontzien. Voor vrijetijdsbedrijven is het voordeel dat dit kan leiden tot diversiteit in het aanbod op deze terreinen die aansluit bij de consumentenvraag. Tegelijkertijd kan dit een bijdrage leveren aan de verbetering van de exploitatie van deze terreinen en daarmee het behoud van de openbare functie van (gedeelten) ervan.

De ontwikkeling van een nieuw restaurant sluit aan op de hierboven beschreven beleidsdoelstellingen van de provincie.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

In oktober 2013 is door Grondvitaal een verkennend bodemonderzoek (zie bijgevoegde bijlage) uitgevoerd voor de beoogde locatie voor het nieuwe restaurant. Op basis van een beoordeling van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzoek is uitgevoerd conform de hiervoor geldende NEN-norm 5740. Hierdoor kan het onderzoek als onderbouwing voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep dienen.

De in het onderzoek getrokken conclusie dat er geen bodemverontreiniging is aangetroffen en de bodemkwaliteit daarmee voldoet aan het voorgenomen gebruik worden onderschreven. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

De locatie van het nieuwe restaurant ligt binnen het invloedsgebied van een drietal risicobronnen: het LPG-tankstation aan de Strandboulevard, de Rijksweg A28 en de spoorlijn Zwolle-Amersfoort. Omdat sprake is van een ruimtelijk besluit wordt in de paragraaf ingegaan op de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot de ontwikkellocatie van het restaurant.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen staat beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Voor transportmodaliteiten staat het huidige beleid beschreven in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Bij de behandeling van het aspect externe veiligheid wordt bij beide aspecten stilgestaan. Naast de verschillende soorten risico's wordt ook stilgestaan bij de verantwoording van de te lopen risico's. Per risicobron wordt kort ingegaan op de risico's.

LPG-tankstation

De locatie van het nieuwe restaurant ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het LPG-tankstation. Voor het groepsrisico geldt dat sprake is van een toename van het groepsrisico maar dat deze onder de zogenaamde oriëntatiewaarde blijft.

Rijksweg A28

Het plaatsgebonden risico van de rijksweg A28 bedraagt 16 meter. De afstand van de locatie van het restaurant ligt buiten deze afstand. Het plaatsgebonden risicocontour vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het restaurant.

Voor het groepsrisico geldt dat sprake is van een toename van het groepsrisico maar dat deze onder de zogenaamde oriëntatiewaarde blijft.

Spoorlijn Zwolle-Amersfoort

De locatie van het restaurant bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone van de spoorlijn. Hiermee vormt de spoorlijn geen directe belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied ligt ondanks een afstand van circa 2,3 km van de spoorlijn wel binnen het invloedsgebied (4 km) van de spoorlijn. Hoewel het aantal personen binnen het invloedsgebied zal toenemen is het niet de verwachting dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de beschrijving in het externe veiligheidsonderzoek projectnummer 0419293.00 en het advies van de OVII. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen die in de vergunning vastgelegd kunnen worden opgenomen als voorschrift.

4.3 Geluid

Een restaurantlocatie is op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. In dit kader vormt de geluidbelasting van wegen en/of spoorwegen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het restaurant.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het noodzakelijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk te maken of de gevolgen van de ruimtelijke ingreep passen binnen de hiervoor geldende wettelijke normen.

Voor de ontwikkeling van het restaurant is in november 2016 een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de toetsing van de voorgenomen ruimtelijke ingreep blijkt dat het realiseren van een restaurant niet beschouwd kan worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit. Hierom is de ontwikkeling beoordeeld met de zogenaamde NIBM-tool ontwikkeld door het ministerie.

Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

In de tool moet de gemiddelde weekdagintensiteit over een jaar worden ingevuld. Voor het restaurant is het maximale aantal bezoekers ingeschat op 500 op vrijdag en zaterdag. Doordeweeks is dit aanzienlijk lager en ligt naar verwachting rond de 200 per dag. Er is daarmee uitgegaan van een weekdaggemiddelde van 400 auto's per jaar en 2% vrachtverkeer. Uitgaande van de bovenstaande invoergegevens blijkt dat de realisatie van het restaurant niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Natuur

Het gebied Strand Nulde grenst op meerder plekken aan gronden met een beschermde natuurstatus. Het belangrijkste gebied is uiteraard het Nuldernauw dat als onderdeel van de randmeren onderdeel uitmaakt van het Natura2000 Veluwerandmeren. Daarnaast ligt in de nabijheid ook het Natura2000 gebied polder Arkemheen en enkele gronden met een provinciale beschermende status als Geldersnatuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone.

In verband met de vele natuurwaarden in de omgeving van de beoogde locatie voor het nieuwe restaurant is in het kader van de ontwikkeling een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen voor natuur. Het onderzoek dat in 2013 door Oranjewoud (heden Antea group) is uitgevoerd richt zich zowel op de effecten op de beschermde gebieden als op de beschermde soorten.

Conclusies soortenbescherming

In het plangebied zijn geen zwaar beschermde flora- en faunawetsoorten aangetroffen of te verwachten die negatieve effecten ondervinden en daarmee de voorgenomen werkzaamheden wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel dient op basis van de conclusie voor bepaalde werkzaamheden die plaatsvinden op bepaalde tijdstippen of locaties rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op plant- en diersoorten. Bij de vergunning zullen hiervoor voorschriften worden opgenomen Dit om te voldoen aan de zorgplicht en negatieve effecten te voorkomen.

Conclusies gebiedenbescherming

Voormalige EHS

Aangezien de beoogde locatie van het restaurant zich buiten de gronden van de voormalige EHS bevindt, worden deze gronden door het voornemen niet aangetast. Doordat er geen sprake is van ruimtebeslag in beschermde gebieden worden negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden niet verwacht.

Natura 2000

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van de relevante storingsfactoren voor zowel Natura 2000-gebied Veluwerandmeren als Arkemheen. Dit heeft allereerst te maken met de beperkte schaal van de tijdelijke effecten, de bouwwerkzaamheden, die wegvallen tegen de verstoring die reeds in de omgeving aanwezig is in de vorm van de rijksweg, jachthaven, hotel en andere voorzieningen.

Ditzelfde geldt voor de gebruiksfase, waarbij evenmin een verkeersaantrekkende werking van het restaurant is te verwachten: het voornemen zal niet leiden tot een onevenredige toename van extra verkeer op omliggende wegen.

Geconcludeerd kan worden dat de natuurlijke kenmerken en de leefgebieden van de vogelsoorten, de habitattypen en de habitatsoorten van deze gebieden niet worden aangetast en/of verstoord.

Conclusie

Op basis van de conclusies uit het onderzoek kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor de beschermde gebieden in de omgeving en mogelijke aanwezige (beschermde) soorten in het plangebied. Het onderdeel ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Milieuhinder bedrijvigheid

Nieuwe functies in bestaande leefomgeving kunnen overlast veroorzaken of onaanvaardbare hinder met zich mee brengen. Om een eerste indicatie te kunnen maken of het woon- en leefklimaat van een

bepaald gebied wordt aangetast door een nieuwe ontwikkeling is gebruik gemaakt van de afstanden-tabel uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Hierin staan per activiteit een milieucategorie vermeld met de daarbij behorende richtafstanden genoemd. Is de afstand tussen de ontwikkellocatie en een gevoelig object groter dan de grootst aangegeven richtafstand in de handreiking dan is hinder in beginsel onwaarschijnlijk.

Daarnaast geldt dat per type gebied een afweging moet worden gemaakt. Hier betreft het een gemengd gebied van wonen (beheerderswoningen), werken (Postillion Hotel, Jachthaven, Recreatie) en intensieve verkeersaders (rijksweg A28).

Voor een restaurant (SBI 561) geldt in principe 10 meter voor het aspect geluid als grootste afstand. In combinatie met de diverse activiteiten, met name verkeers-aantrekkende werking kan 30 meter worden aangehouden. De beheerderswoningen van de jachthaven liggen buiten deze afstand.

Het betreft hier een gebied met verschillende (bedrijfs-)functies en woningen waarbij de invloed van de Rijksweg A28 dominant is voor de geluidskwaliteit ter plaatse. Op de site van Rijkswaterstaat is de geluidbelasting 2012 te vinden. Uit deze informatie blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen Strandboulevard 7-9 vanwege de A28 rond de $L_{den}=59-60$ dB ligt.

Om een indicatie te hebben van de te verwachten geluidniveaus door de komst van een restaurant is door Groenewold Adviesbureau voor Milieu&Natuur in november 2016 een akoestisch rekenmodel gemaakt. Hierbij is de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) als uitgangspunt genomen.

Op basis van de hierin opgenomen uitgangspunten blijkt dat de ontwikkeling van het restaurant niet leidt tot een overschrijding van de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en hiermee voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat de nieuwe restaurantfunctie past binnen de omgevingswaarden van het gebied.

4.7 Verkeer en parkeren

Voor elke ruimtelijke ingreep dient uiteraard beoordeeld te worden of en hoe de ingreep past binnen de bestaande infrastructuur. Ook voor de ontwikkeling van het nieuwe restaurant is uitvoerig gekeken naar de verkeers- en parkeeraspecten.

Verkeer

De locatie van het nieuwe restaurant bevindt zich tussen enkele reeds bestaande functies op strand Nulde. Voor het nieuwe restaurant wordt logischerwijs dan ook zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Het parkeerterrein van het restaurant wordt middels een aparte toegang vanaf de Strandboulevard bereikbaar. De uitgang van het parkeerterrein sluit aan op de bestaande zijweg van de Strandboulevard nabij het bestaande tankstation en de ingang van de jachthaven. Door de in- en uitrit van het parkeerterrein te scheiden wordt meer voorkomen dat bij drukke periodes het aankomende en vertrekkende verkeer elkaar belemmert.

Als gevolg van het te ontwikkelen restaurant heeft nog een belangrijke wijziging plaatsgevonden. De bestaande toegangsweg naar het terrein van het hotel Postillion, gelegen aan de achterzijde van het nieuwe restaurant en lopend langs de jachthaven, is afgewaardeerd naar een langzaamverkeersroute (fiets en wandel). Hiervoor in de plaats heeft het hotel een eigen nieuwe ontsluiting gekregen op de Strandboulevard. Deze bevindt zich nabij de nieuwe inrit voor het restaurant. Met het afwaarderen wordt het voor fietsers en wandelaars eenvoudiger om zich te bewegen op dit deel van strand Nulde. Daarnaast heeft dit tot gevolg dat de verkeersbewegingen van en naar het Postillion niet meer langs de (bedrijfs)woningen van de jachthaven lopen.

Parkeren

Op 6 april 2017 heeft de gemeenteraad de gemeentelijk parkeernota met bijbehorende parkeernormen vastgesteld. Op basis van dit vastgestelde parkeerbeleid geldt voor een restaurantfunctie het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer (publicatie 317) als uitgangspunt. Omdat de ontwikkeling van het restaurant voor de vaststelling van het nieuwe beleid al speelde is in aansluiting op dit inmiddels vastgestelde beleid een norm van 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo vastgelegd. Een dergelijke hoge norm is voor dit gebied legitiem omdat het de verwachting is dat het overgrote deel van de bezoekers per auto het gebied zal bezoeken. De locatie ligt immers langs de rijksweg A28 en is bovendien op behoorlijke afstand gelegen van het dorpscentrum.

De voorgenomen oppervlakte van het restaurant bedraagt circa 940 m². Dit betekent dat er in totaal 133 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Om te voorkomen dat de gronden rondom het restaurant volledig verhard en uitsluitend gebruikt kunnen worden als parkeervoorziening, is met het oog op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, ervoor gekozen een deel van de benodigde parkeerplaatsen te situeren nabij het strand Korte Roeijen.

De onderbouwing hiervoor ligt onder meer in het feit bij de functie restaurant een percentage bezoekers aandeel aangegeven is van 80%. Voor het restaurant betekent dit dat er 107 parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar dienen te zijn en de overige voor het perceel. Nabij het restaurant worden in de beoogde situatie 111 parkeerplaatsen aangelegd waardoor voldaan wordt aan de norm voor het bezoekersaandeel. De overige 21 parkeerplaatsen bevinden zich in het aangegeven gebied op bijgevoegde kaart. Over het gebruik van dit deel van strand Korte Roeijen is met Leisureland een overeenkomst gesloten.

Met het bovenstaande voorstel wordt voldaan aan de gestelde gemeentelijke parkeernorm.



Afbeelding – parkeerterrein personeel Nulde Zuid

4.8 Water

De beoogde locatie voor het nieuwe restaurant behoort toe aan het beheer gebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In dit kader is dan ook de digitale watertoets doorlopen. Uit deze digitale watertoets blijkt dat het plan voor het waterschap van belang is. In het kader van het vooroverleg van de voorgenomen ontwikkeling zal nader met het waterschap worden afgestemd hoe de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels en beleidsdoelstellingen van het waterschap.

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.

In het specifieke geval van het plan "ontwikkeling restaurant Strand Nulde" gaat het om de belangen:

Over de hierboven genoemde primaire belangen wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan. Omdat er meer dan 1500 m² toename van verhard oppervlak wordt gerealiseerd is ook het realiseren van waterberging een agendapunt. Binnen 2 weken wordt u benaderd voor het plannen van een overleg.

Aandachtspunten

Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

De voorgestelde ontwikkeling is geadviseerd door de regio-archeoloog.

Het te bebouwen plangebied ligt pas vrij recentelijk op het droge. In de begin jaren '50 van de vorige eeuw heeft men de kustlijn meer naar het westen verlegd en zodoende land gewonnen. Ter hoogte van de beoogde nieuwbouw stroomde de Schuite(n)beek of later Geitenbeek genaamd in 1955 het Randmeer in (Zuiderzee). Wellicht verstandig om hiermee rekening te houden bij de fundering. De beoogde nieuwbouw ligt dus in de monding van deze beek.

Het feit dat pas in de jaren '50 dit land is gewonnen op de zee en dat er een beek op deze locatie uitwaterde in het Randmeer maakt aannemelijk dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. In deze zone gelden geen bouwregels. Wel geldt er een aanlegvergunningstelsel. Wanneer de bodemverstoring groter is dan 5000 m² en dieper gaat dan 40 cm is er een vergunning nodig. Hoewel het plangebied groter is, zullen de bodemingrepen kleiner zijn dan de vrijstellingsgrens.

Alles in ogenschouw nemend, is er vanuit de archeologie geen reden om hier een onderzoek te verlangen. Vanuit de archeologie wordt geadviseerd dit gebied vrij te geven van een onderzoeksplicht voor archeologie.

1.1 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van initiatiefnemer om een nieuw restaurant te realiseren aan de Strandboulevard op Strand Nulde. De bouwkosten en de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zal door de initiatiefnemer worden gedragen. Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en aanvrager ondertekende planschadeovereenkomst.

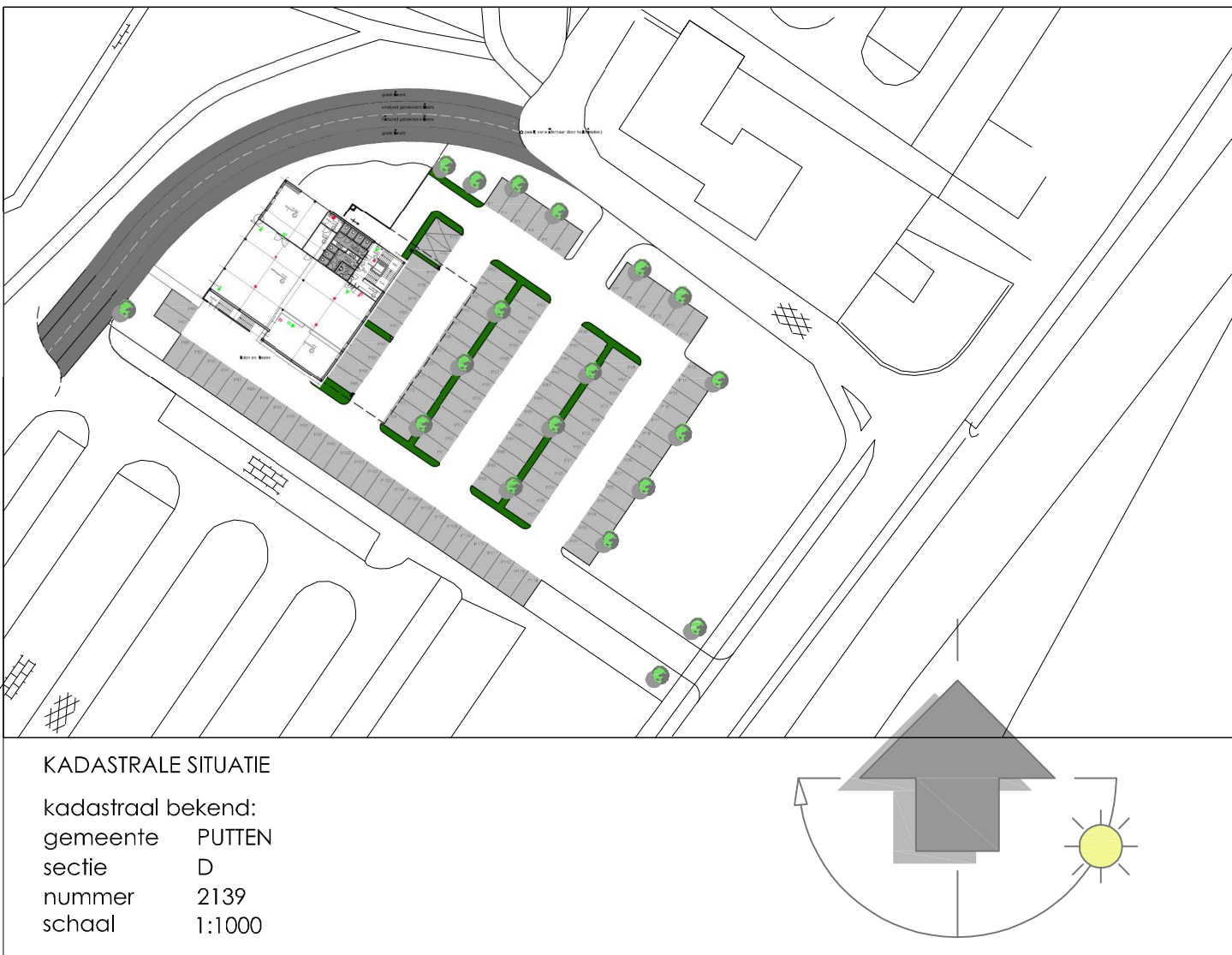
Op basis van het bovenstaande wordt de aangevraagde ruimtelijke ingreep als economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft van 28 september 2017 tot 9 november 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn bij de gemeente geen zienswijzen over dit plan ingediend. Met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is voldaan aan de wettelijke vereiste.

6. BIJLAGEN

- Natuurtoets – projectnummer 262880 -15 augustus 2013
- Akoestisch Onderzoek-dossiernummer 2016086 - 11 november 2016
- Beoordeling akoestisch onderzoek ODNV
- Kwantitatieve risicoanalyse – projectnummer – 262880 – 9 augustus 2013
- Beoordeling /advies externe veiligheid ODNV-kenmerk AD 15/206 – 06-04-2016
- Verkennend bodemonderzoek 21-10-2013
- Beoordeling ODNV bodemonderzoek-15-11-2013
- Gebiedsvisie Strand Nulde 2015-2025 – 29 oktober 2015
- Kaart gebiedsvisie
- 109315-Blad D01-plattegronden-05-05-2017
- 109315-Blad D02-geves en doorsneden-05-05-2017
- 109315-Blad D03-constructieblad-05-05-2017
- 109315-Blad D04-principe details-05-05-2017
- 109315-Blad D05-situatietekening-05-05-2017
- Externe veiligheid-projectnummer 0419293.00-dd 20 december 2017
- Kwalitatieve risicoanalyse van LPG-tankstation Demarol-projectnummer 0419293.00-dd 01 november 2017



KADASTRALE SITUATIE
kadastraal bekend:
gemeente PUTTEN
sectie D
nummer 2139
schaal 1:1000

- kadastrale situatie -

wijzigingen		datum
opmerkingen gemeente		25-05-2017
diverse aanpassingen		28-03-2017
26 extra parkeerplaatsen (grasklinkers) tot een totaal van 133 PP		16-12-2016
extra parkeerplaatsen tot een totaal van 107 stuks		20-11-2016
parkeren / buiteninrichting		16-11-2016
project		schaal
RESTAURANT NULDE		1:200
onderdeel		datum
Definitief ontwerp		05-05-2017
opdrachtgever		gk
KS en VandenBrink Retail Holland BV Ermelo		G.B.
Fazantlaan 19 - 3852 AM Ermelo		formaat
A0		AD
blad nr.		D05
Veen architecten bna bv		werk nr.
Telf: 06-53364384 E-mail: g.veen@veenbna.com		109315