



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Evaluatie horeca Zegersloot
Gemeente Alphen aan de Rijn
Rapportage - Quicksan

colofon

projectnaam
Evaluatie horeca Zegersloot

datum
19 juni 2024

projectnummer
P07558

opdrachtgever
Gemeente Alphen aan de Rijn

BRO
Projectleider
CSe

projectteam
JEn, TDa

bron kapt
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Opbouw evaluatie	5
2	Locatie	6
3	Huidige situatie en exploitant	11
4	Beleidskader	14
4.1	Verhouding tot Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	14
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan de Rijn	16
4.4	Overig	16
4.4.1	Kwaliteitsgids Park Zegersloot 2017	16
5	Milieuaspecten	18
6	Het vervolg	22
6.1	Juridisch planologische procedure	22
6.2	Omgevingswet	22
6.2.1	Procedures onder de Omgevingswet	22
6.3	Didam-arrest	22
6.3.1	Sunset Beachbar	23
7	Conclusie en aanbeveling	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2021 is de Sunset Beachbar (hierna: Sunset of Beachbar) gevestigd aan de Zegerplas (Westkanaalweg) in Alphen aan den Rijn. Het initiatief voldoet niet aan de gestelde eisen uit het vigerende Omgevingsplan gemeente Alphen aan de Rijn. Hiervoor is o.a. het bestemmingsplan 'Alphen Stad' (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) relevant.

Het initiatief is meerdere malen vergund via een tijdelijke omgevingsvergunning. De laatste tijdelijke omgevingsvergunning loopt op 31 december 2025 af en kan niet meer worden verlengd voor deze eigenaar. In de (eindige) huurovereenkomst is opgenomen om een jaar voorafgaand aan het aflopen van de (eindige) overeenkomst te evalueren (30 september 2025), met als doel om te bepalen of de tijdelijke horeca hier permanent kan vestigen.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft BRO opdracht geven deze evaluatie voor te bereiden door het doen van een onafhankelijk onderzoek. In de uitvraag (dd. 25 april 2024) zijn een aantal vragen gesteld. Deze worden in dit rapport beantwoord. In deze evaluatie wordt stilgestaan bij de locatie, de huidige situatie/exploitant en vervolg. Zo wordt in de evaluatie o.a. meegenomen of horeca (en meer specifiek het type horeca) past op deze locatie, of de horeca leidt tot onevenredige overlast door geluid en druk en hoe Sunset wordt bevoorrad. Ook wordt gekeken naar de huidige situatie. Hierbij wordt o.a. meegenomen welke maatregelen de huidige exploitant heeft getroffen om het initiatief mogelijk te maken en wat de ervaring met de huidige exploitant is t.a.v. het naleven van de regels (waaronder vergunningvoorschriften). Tot slot wordt gekeken naar het mo-

gelijke vervolg. Hierbij wordt aandacht besteed aan de eventuele beleidsmatige en milieukundige knel-/aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden wanneer de locatie permanent zou worden vergund. Ook wordt aandacht besteed aan de mogelijke vereisten die volgen uit het



Figuur 1 Sunset Beachbar in Alphen aan den Rijn

Didam-arrest.¹ De evaluatie kan gebruikt worden bij het maken van de afweging of het wenselijk is om de tijdelijke horeca van Sunset permanent te vergunnen of niet.

1.2 Huidige situatie

Het te evalueren gebied is gelegen binnen het recreatiegebied Zegersloot te Alphen aan de Rijn. Sunset is op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning gevestigd op de in figuur 1 omcirkelde locatie. Sunset is een horecagelegenheid, bestaande uit onder andere een (tijdelijk) gebouw bestaande uit geschakelde zeecontainers en een terras, een tent en langs het fietspad een houten afscheiding. Sunset biedt daarnaast ook recreatieve mogelijkheden (zoals suppen en sloepverhuur) aan.

1.3 Planologisch kader

Om te kunnen beoordelen of het gebruik van de gronden door Sunset in overeenstemming is met het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn, moet in dit geval specifiek gekeken worden naar het bestemmingsplan 'Alphen Stad - geconsolideerd' (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan). Op het perceel rust de enkelbestemming 'Recreatie – Zegersloot'. Het gebruik door Sunset van de gronden is niet in overeenstemming met de regels die gelden op basis van deze enkelbestemming. Oftewel, de manier waarop Sunset de gronden gebruikt is in beginsel juridisch planologisch niet toegestaan. Het gebruik is in strijd met deze bestemming 'Recreatie – Zegersloot'.

Desalniettemin mag Sunset (tijdelijk) haar activiteiten uitvoeren op basis van de tijdelijk omgevingsvergunning. Na het verlopen van de in de omgevingsvergunning genoemde termijn zijn de activiteiten alsnog in strijd met

¹ In het Didam-arrest zijn nadere regels geformuleerd waar een gemeente rekening mee moet houden in het geval zij een onroerende zaak (zoals een stuk grond) wil verkopen/ verhuren waar meerdere gegadigden voor zijn.

het juridisch planologische kader. Doordat de activiteiten van Sunset niet rechtstreeks zijn toegestaan binnen het vigerende juridisch planologisch kader, is het noodzakelijk om – indien het wenselijk is om de tijdelijke situatie permanent te maken – een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen waarbinnen het wel is toegestaan. Dit kan door het omgevingsplan te wijzigen of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen. In hoofdstuk 6 wordt (beknopt) ingegaan op de verschillen.

1.4 Opbouw evaluatie

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de locatie. In het derde hoofdstuk ligt de focus op de huidige situatie en exploitant. Vervolgens worden in het vierde hoofdstuk de beleidskaders van het Rijk, de Provincie en de gemeente globaal getoetst. Hoofdstuk 5 bevat een toetsing van de milieuaspecten aan de locatie en het planvoornemen en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de mogelijke vervolgstappen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 afgesloten met de conclusie.

Informatievergaring en participatie

Met de opdrachtgever is een inventarisatie gemaakt van belangrijke stukken. Deze zijn ter beschikking gesteld en waar relevant bestudeerd, naast onze eigen databank en bronnen.

Tevens heeft er een uitgebreid locatiebezoek plaatsgevonden op 27 mei 2024, bij mooi weer, en heeft ter plaatse een gesprek plaatsgevonden met de ondernemer en zijn adviseur. Daarnaast is gesproken, in verschillende sessies, met een aantal ambtenaren van de gemeente, met het bestuur van de Vrienden van Parc Zegersloot, het Platform Recreatie en Toerisme en contact gelegd met Koninklijke Horeca Nederland afdeling Alphen aan den Rijn.

Vanuit de gemeente is gesproken met de beleidsadviseur economie, adviseur recreatie en toerisme, medewerkers van afdeling vergunningen, veiligheid & inspectie, verkeer en met de projectleider Sunset Beachbar.

2 Locatie

In de uitvraag voor dit evaluatieonderzoek heeft de gemeente het onderzoeksteam een aantal vragen meegegeven. Aan de hand van deze vragen is dit rapport – en met name hoofdstuk 2 en 3 – opgebouwd. In de gesprekken zijn ook andere thema's aan de orde geweest. De reacties van de verschillende geïnterviewden partijen/personen zijn geclusterd en geanonimiseerd verwerkt in deze hoofdstukken.

Sluit horeca op deze locatie nog steeds aan op onze visie op het gebied van horeca, recreatie en de Zegersloot?

Locatie

De huidige locatie van Sunset aan de oostzijde van de Zegerplas, aan de Westkanaalweg, naast de brug bij het Aarkanaal, is tot stand gekomen op verzoek van de initiatiefnemer. Er waren twee ander horeca-ontwikkellocaties voorzien, nabij de T-steiger en bij de ligweide. Om diverse redenen waren deze minder geschikt voor dit initiatief. Met het toekennen van de huidige locatie zijn deze twee andere mogelijkheden ingetrokken, omdat meer horeca niet wenselijk is (Visie Park Zegersloot).

Naast Sunset zijn nog twee horecavoorzieningen aan de plas, op onderling ruime afstand van elkaar gelegen: Wild 'n Wet (watersport/wakepark met bar en restaurant) en The Original Chinese Place (Chinees restaurant).

Van zomerseizoen naar jaarrond

Tijdens de eerste twee seizoenen (2021/2022) is Sunset alleen open geweest tijdens het zomerseizoen (1 april tot en met 1 oktober). In de winter was de plek weer vrij van alle opstallen en voorzieningen. Dit ook om de natuur weer te laten herstellen en de nodige rust in het gebied terug te brengen. De exploitatie is daarna, vanaf 2023, voor het hele jaar vergund.

Het initiatief past binnen de ambitie van de gemeente om enige reuring aan de plas en recreatiemogelijkheden te bieden voor inwoners, zie verdere uitwerking in § 4.3 en 4.4..

Huurprijs

De in de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs is tot stand gekomen na een externe taxatie door een ter zake kundige. Deze huurprijs is toegepast en wordt jaarlijks op gebruikelijke wijze geïndexeerd. BRO heeft hier geen nader onderzoek naar gedaan, ook niet naar de bedrijfseconomische situatie van de onderneming/ondernemer.

Opstelplaats kraanwagens

Op het gehuurde is tevens de opstelplaats van een kraanwagen gesitueerd in het geval de (niet beweegbare) brug eruit moet. Deze brug is nu ongeveer 3 jaar oud en de doorvaarthoogte is laag. Tot nu toe is dat zeer sporadisch (gemiddeld minder dan 1 keer per jaar) het geval. Deze plaats moet echter beschikbaar blijven, wat wil zeggen dat als de brug eruit moet, de ondernemer het gehuurde vrij moet maken. Opstallen dienen dus demontabel en of verplaatsbaar te zijn. Ook dienen de ondergrond (betongrastegels) en de toevoerroute beschikbaar te blijven. Dit is een beperking voor de huurder/exploitant.

Vanzelfsprekend geniet het de voorkeur voor huurder en recreanten om planbaar onderhoud en of het wegnemen van de brug, buiten het zomerseizoen gebeurt.

Veiligheid

Het is verboden te zwemmen (zonder een Sup-board) in de nabijheid van Sunset. Dit onder andere in verband met de nabijgelegen doorvaartroute. Er mag wel 'gesuppt' worden.

Het terrein staat nu erg vol, tot aan de rand. Er is amper ruimte tussen het fietspad en het hekwerk. Enerzijds voorkomt dit fietsparkeren in de berm,

anderzijds geeft dit geen uitwijkmogelijkheid voor wandelaars en fietsers. Bovendien wordt er nu op het fietspad geparkeerd, wat nog gevaarlijker is.



Opstelplaats kraan, situatie voor realisatie Sunset Foto: Sunset Beachbar

De bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten is beperkt doordat dit via de krappe toegangswegen (fietspaden) moet plaatsvinden en de belastbaarheid van de brug (maximaal 10t.). Zeker in het geval dat het druk is bij de Beachbar maakt bij (onjuist) parkeren van fietsen en auto's het haast ondoenlijk om de locatie te bereiken in nood.

Open vuur (vuurschalen) en houtskoolbarbecues passen qua sfeer en aantrekkelijkheid mooi bij dit initiatief maar vormen qua veiligheid een extra risico.



Vuurschaal

Ook is opgemerkt dat er nu activiteit is aan deze zijde van de plas de sociale veiligheid in het gebied verhoogt. In een in het verleden was dit een stille en verlaten plek. Ook verzamelde op de parkeerplek(-ken) wel eens groepjes die voor overlast, onveiligheidsgevoel en rommel zorgden.

Actueel beleid

Het verdient aanbeveling de Visie Zegersloot 2017 te actualiseren. Daarmee kunnen dit en andere initiatieven, nu en in de toekomst weer beter getoetst worden aan actueel beleid. Dit geeft ook aan marktpartijen helderheid welke indicatieven nog (en niet meer) welkom zijn.



Brug naast Sunset Beachbar

Welk type horeca past goed bij deze locatie en het totale aanbod rondom de Zegerplas?

Een belangrijke horecatrend is dat de consument meer behoefte heeft aan ontmoeten en beleving. De ondernemer voelt goed aan wat deze consument wil en wat op deze locatie qua horeca passend is; een hippe beachbar. frivool, niet te strak en inspelen op horecatrends en hedendaagse behoefte van gasten in aanbod en sfeer. Bij goed weer moet er echt een ‘strandbeleving zijn’. Dit wordt ook zo ervaren blijktens het succes/de drukte en populariteit bij de bezoekers. De voorziening voegt iets toe aan het horeca- en recreatieaanbod in de gemeente en voorziet duidelijk in een behoefte. Zowel overdag voor wandelaars, fietsers/wielrenners als ook in de avonden waar meer jeugd richting de Beachbar trekt. Op warme dagen is het echt een ‘hit’; verkoelend aan het water, nabij een bosrijke omgeving en een loungesfeer met vakantiegevoel.

Leidt horeca op deze locatie tot onevenredige overlast door geluid en drukte?

Geluid

De locatie ligt in een gevoelig gebied en leent zich niet voor harde muziek, hooguit met een incidenteel evenement. De wettelijk toegestane geluidsnormen liggen vast en zijn beperkt. Voor ‘live’ muziek/dee-jay is dus een extra incidentele vergunning nodig. Het is de ondernemer bekend dat niet meer mogelijk is dan rustige achtergrondmuziek. Regelmatig is dit volgens de respondenten van de enquête² anders, en is er veel meer dan ‘achtergrondmuziek’. De indruk bestaat dat deze geluidsnormen met enige regelmaat overschreden worden³. Geluid draagt ver, zeker over open water

en in de avond bij weinig wind en weinig achtergrondgeluiden. De ‘bass-tonen’, met name bij party’s, dreunen dan echt door.

De vraag is óf en in welke mate en frequentie dit (belastende) geluid wenselijk is, niet alleen voor bewoners, maar ook vanuit ecologisch aspect.

De gevolgen van parkeren in verband met drukte worden elders beschreven.

Hoe zit het met de bevoorrading op deze locatie?

De plek is lastig bereikbaar met auto en/of groter materieel. De wegen zijn daar niet op ingericht en deze blokkeren de doorgang. De ondernemer probeert binnen zijn mogelijkheden dit zo goed mogelijk te reguleren door afspraken met leveranciers te maken. De leveranciers komen vervolgens de afspraken niet altijd na. De geslotenverklaring (verkeersbord) wordt regelmatig genegeerd (ook door bezoekers). De ‘laatste meters’ kunnen ook met (elektrische) palletwagens plaatsvinden door de leverancier of door Sunset. Het gaat dan om het stuk vanaf de parkeerplaats, waar de vrachtwagen/bestelwagen blijft staan, naar de Beachbar.

Nu zijn er beschadigingen (ook door parkeren van bezoekers) aan de bermen. De kans op ongelukken met voetgangers en/of fietsers is nog steeds zeer aanwezig.

Sinds er een vaste stroomvoorziening is aangelegd, is de toevoer van de brandstofwagen voor het aggregaat komen te vervallen. Indien het mogelijk is een rioleringsaansluiting te maken zal ook de afvoer van vuil water uit de septic tanks wegvallen, wat ook een nadrukkelijk verlichting wordt

van de belasting. De aanleg van riolering vraagt een forse investering die in financieel opzicht een lange terugverdientijd heeft. Het verdient aanbeveling deze berekening nogmaals te maken bij een langdurig verhuur van deze gronden.

² De ‘Vrienden van Park Zegersloot’ hebben voorafgaand aan ons gesprek een snelle, beknopte achterbanraadpleging gedaan door een korte enquête onder hun leden te doen. Zie volgende pagina.

³ Bij een aantal geluidsklachten (van bewoners Saffierstraat) in het eerste jaar bleek na onderzoek dat deze afkomstig waren van een groep/groepen jongaren die met auto’s op de parkeerplaats verzamelden nabij het Chinese restaurant.



Bermbeschadigingen



Afvalcontainers van Sunset, nabij de ingang van Sunset

Laad en losplaats?

Er is een beperkte laad-/ en losplaats en er zijn afvalopslagplaatsen aangelegd, die (vanzelfsprekend) regelmatig met een vrachtwagen geleegd moeten worden. De ondernemer heeft recent gevraagd onderstaande plek aan te wijzen als laad- en losplaats met juiste bebording.

Met een niet te forse bestelwagen is hier te keren op de weg, zodat men niet achteruit hoeft te rijden op het fietspad. De vraag is echter of de chauffeur gaat keren en niet liever achteruitrijdt en de losplaats verlaat? Met vrachtwagen is keren in de huidige situatie niet mogelijk. Dat wil zeggen dat de vrachtwagen achteruit naar Sunset moet of achteruit Sunset verlaat. Op een fietspad is dat gevaarlijk en dus onwenselijk. Niet elke vrachtwagen beschikt over een (goede) camera achter de auto. Niet elke bezorger komt met 2 personen, zodat de bijrijder achter de auto toezicht houdt tijdens het achteruitrijden. Kortom, dit aspect vraagt nadrukkelijk om

een goede werkbare en vooral veilige oplossing. Wellicht is een paal in de grond, die inrijden voor alle onbevoegde onmogelijk maakt de veiligste oplossing.

In samenspraak met een verkeerskundige dient een onderzoek naar een veilige oplossing gecreëerd te worden. Draagkracht en eventueel wegverbredingen dienen hier deel van uit te maken. Mogelijk kan verplaatsing van de ondergrondse afvalcontainers een onderdeel van die oplossing zijn.



Mogelijke laad en losplaats Foto Sunset Beachbar

Hoe denken ander stakeholders, zoals de Vrienden van Park Zegersloot, over permanente horeca op deze locatie?

Deze vraag is nadrukkelijk aan de orde geweest in diverse gesprekken en met name in het gesprek met de afgevaardigden van de Vrienden van het Parc Zegersloot. Deze ‘Vrienden’ hebben voorafgaand op ons gesprek een snelle, beknopte achterbanraadpleging gedaan door een korte enquête onder hun leden te doen. Dat maakte dat een breder inzicht was van meningen. Ook met de gemeente, waaronder handhaving, is hierover gesproken en is navraag gedaan.

In algemeenheid staan de stakeholders die wij gesproken hebben positief tegenover het initiatief. De aanwezigheid van horeca is een prettige aanvulling voor alle gebruikers van het gebied en heeft toegevoegde waarde voor het recreatieve en horeca-aanbod. De ondernemer speelt daar goed op in.

Een aantal signalen die uit de gesprekken naar voren komen (selectie van veel voorkomende of bijzondere opmerkingen):

- Kwetsbaarheid en gevoeligheid van het gebied (fauna) wordt door (vrijwel) iedereen benadrukt. Er zijn ook nadrukkelijk tegenstemmen tegen het initiatief, met name vanwege de toename van verkeersbewegingen in het natuurgebied.
- Rust is ook een kwaliteit.
- Geluid in de late uren is ongewenst. Er is ook na 00.00 uur nog regelmatig (stevige) muziek te horen, met name in het weekend en als deejays zijn ingehuurd.
- Veelal tevreden over contact met de ondernemer.
- De toegang ligt te kort aan het (fiets-)pad, dat is onveilig.
- Aandacht voor alcoholverstrekking aan 18-/jongeren.
- Waak voor ‘verrommeling’ in het gebied als invulling en indeling van het natuurpark.

- De (tijdelijk) beperkte parkeermogelijkheid in verband met de bouw van de fietsbrug leidt tot overlast en gevaar.
- Fietsparkeren in de berm is een doorn in het oog, maar levert ook gevaarlijke situaties op.
- Het maximum aantal horecabedrijven lijkt nu bereikt, vanuit verschillende perspectieven, ook qua overlast.
- Het gevoel leeft dat deze ondernemer ‘een vinger heeft gekregen maar een hand heeft gepakt’.
- Zeker met betrekking tot geluid strikte afspraken/normen vastleggen en controle op naleving, en indien nodig strikte handhaving.
- Het feit dat en of de ondernemer wel/niet aanwezig is doet niet ter zake, ook zijn medewerkers dienen goed geïnstrueerd te worden en hier op te letten (geluid, overlast).
- Goede communicatie over activiteiten, zeker bij geluidsbelastingen, met omgeving is essentieel vanuit bewoners en andere gebruikers van de omgeving.

Tijdens gemeentelijke controles zijn omissies geconstateerd en vervolgens vastgelegd in rapportages. Zo zijn er aanpassingen door de ondernemer gepleegd waar vooraf geen toestemming voor gevraagd c.q. verleend is en zijn er constructieve tekortkomingen geconstateerd. Deze zaken zijn aangepakt en waar nodig is alsnog vergunning aangevraagd.

Er is ook meermaals gevraagd: Wat kan Sunset Beachbar, maar ook andere bedrijven en organisaties, als intensieve gebruikers van het gebied doen om de natuur te helpen? Daarbij wordt vooral gedacht aan (verplichte) opruimdagen op het water en op het land van vooral zwerfvuil, maar ook herstel van vernielingen. Wellicht ook ander zaken.

Die opruimdagen zijn nu incidenteel, maar wellicht is een breder en verplicht karakter beter volgens enkele stakeholders

De laatste vraag met betrekking tot locatie: *Met welke andere kaders moet in dit gebied rekening gehouden worden?* Komt aan de orde in hoofdstuk

4. De ‘vragen vervolg’ zijn verwerkt in de juridische hoofdstukken.

3 Huidige situatie en exploitant

Wat is de ervaring met de huidige exploitant en nalevering van vereisten uit de omgevingsvergunning, Alcoholwetvergunning (vh Drank- en Horeca Vergunning) en exploitatievergunning?

De ondernemer kenmerkt zich als actief ondernemer met veel ideeën. Dat maakt dat meermaals zaken eerder zijn uitgevoerd/gerealiseerd dan besproken of vergund. Dat blijkt ook uit controlerapportages en komt aan de orde in diverse gesprekken. Denk aan bijplaatsen/oprichten van verschillende bouwwerken/overkappingen/wanden, het bijplaatsen van een mobiele ijskar, ander verhuur (sloepen) maar ook de kap van groen. De ondernemer wil voortvarend aan de slag en dat kan niet altijd even snel bij zorgvuldige vergunningverlening. Dit is ook tijdens formele inspecties/controles geconstateerd en daar is de ondernemer op aangesproken en vervolgens is het gelegaliseerd of aangepast. Dit is niet de juiste volgorde en dat realiseert de ondernemer zich ook in toenemende mate. Er is overwegend goed contact met de gemeente, handhavers en bewoners. Daarbij is het van groot belang dat de veiligheid van de gasten, medewerkers, passanten blijvend aandacht vragen. Door strikt naleven van voorschriften/vergunningen wordt hier aan bijgedragen.

Alcoholwet (voorheen Drank- en Horecawet)

De Drank- & en Horecavergunning (d.d. 30 maart 2021) dient herzien te worden, omdat deze niet (meer) overeenkomt met de huidige situatie (containerbar staat op 28m²)

Advies is dan ook om de locatie opnieuw te toetsen aan de inrichtingseisen en om voldoende medewerkers op de vergunning te laten bijschrijven als leidinggevende in het kader van sociale hygiëne. Dit laatste heeft met name te maken met het feit dat de ondernemer niet altijd zelf aanwezig

kan zijn. Vervolgens kan een nieuwe Alcoholwetvergunning worden verleend.

Het gebruik van alcohol in uitgaansgelegenheden wil wel eens tot ruzies of opstootjes leiden. Er zijn met betrekking tot Sunset geen meldingen van incidenten bekend waar sprake is van opstootjes, vechtpartijen o.i.d. De ondernemer heeft dit blijkbaar (tot nu toe) goed onder controle.

Overigens spreekt de ondernemer (potentiële) gasten aan op hun gedrag. Voorbeeld: asociaal vaargedrag: dan ben je niet welkom op het terras.

Parkeren

De meeste bezoekers komen te voet, met de fiets of leggen aan met hun boot. Maar er zijn natuurlijk ook bezoekers die met de auto komen. Het parkeren van fietsen probeert de ondernemer goed te reguleren, maar op drukke dagen is dat net als autoparkeren een uitdaging. De parkeerplaatsen, op 300 en 500m vinden sommige bezoekers te ver lopen en parkeren daarom illegaal langs het fietspad of andere 'onmogelijke' (en niet toegestane) plekken.

De dichtstbijzijnde parkeerplaats is al geruime tijd niet beschikbaar in verband met het bouwen van de fietsbrug. Ondanks dat al geruime tijd geen bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is deze parkeerplaats niet beschikbaar en is het bouwteam van de fietsbrug het niet gelukt de medewerking van de aannemer in deze te krijgen. De ondernemer gaat nu proberen rechtstreeks afspraken te maken met het bouwbedrijf om een gedeelte weer (tijdelijk) beschikbaar te krijgen. De tijdelijk beperkte voorzieningen zijn op mooie dagen of bij evenementen onvoldoende. Een probleem wat niet alleen hier speelt, maar bij veel evenementen (in den lande).

De ondernemer neemt ook ruimer zijn verantwoordelijk op ordentelijk gedrag. Zo worden bezoekers die foutparkeren voor zover traceerbaar aan

gesproken. Dit is ook gebleken uit gemeentelijke controles, desondanks blijft het weerbarstige problematiek.



Facebook-bericht Sunset Beachbar

Welke afspraken zijn er met de huidige exploitant gemaakt met betrekking tot het beheer van het gebied en hoe worden deze afspraken nageleefd

Huurder heeft (conform de huurovereenkomst) de verplichting het gehuurde in goede en ordentelijke staat te houden (art. 2.1), met uitzondering van de bomen. Verder dient huurder gebruikelijke zaken te regelen zoals het afvoeren van afval, waaronder ook vuil-water, in verband met het ontbreken van een riolering.

Zoals reeds aangeven heeft de ondernemer ook een bedrijfs- en maatschappelijke verantwoordelijkheid in o.a. fietsersgedrag, parkeren, huurders van sloepen/vaargedrag, gedrag van (komende en gaande) bezoekers en niet in de laatste plaats de omgang met de kwetsbare omgeving/natuur. Tijdens controles is hier ook aandacht aan besteed.

Bij het bedrijfsbezoek in het kader van deze evaluatie viel op dat achter de barcontainer en direct buiten de gehuurde stukken grond (vloerdelen) er ongebruikte materialen lagen en opslag. Het zou een goede zaak zijn dit af te voeren of de rommelige opslag netjes te stapelen (af te dekken) voor een fraaiere uitstraling.

De onderzoeksvraag; *Welke maatregelen heeft de huidige exploitant getroffen om het initiatief mogelijk te maken?* is op diverse plaatsen in deze rapportage reeds aan de orde gekomen. Kort samengevat is dit op te splitsen in 3 aspecten

Toestemming

Nadat de ondernemer voor zijn initiatief draagvlak heeft gevonden zijn de nodige onderbouwingen opgesteld, vergunningen aangevraagd en verleend en zakelijk overeenkomsten (denk aan huurovereenkomst e.d.) met partijen gesloten.

Bedrijfsvoering

Voor zover van invloed op de omgeving komen deze in het rapport aan de orde. Bedrijfsinterne, bedrijfseconomische en organisatorische aangelegenheden zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Uitvoering en exploitatie

Het terrein is geschikt gemaakt en deels omheind. Er is een drijvende aanlegsteiger geplaatst en in de loop der tijd zijn water en elektra aansluitingen gekomen. Er is gebouwd, semi permanent.

De opstelplaats van de kraanwagen voor de brug dient beschikbaar te blijven.

Toekomst

De opdracht betreft een evaluatie, maar bij het opstellen van deze evaluatie hebben wij ook beknopt gekeken naar de toekomst. De ondernemer geeft desgevraagd aan geen plannen tot uitbreiding te hebben. Zijn creativiteit en ondernemingsgeest zullen echter wel blijven borrelen.

Zo heeft hij eerder aangegeven graag een aangewezen permanente trouwlocatie te worden. Naar idee van de onderzoekers, zullen er ongetwijfeld nieuwe ideeën en ontwikkelingen komen. Dat past ook bij actief ondernemerschap. Er zijn ook nog tal van nieuwe uitbreidingen en activiteiten te bedenken die hier in theorie goed zouden passen.

BRO adviseert geen fysieke uitbreiding van het perceel. De ondernemer zal zich bewust (moeten) zijn dat de plek beperkingen kent en dat bij de keuze van het aanbod sterk rekening dient te worden gehouden met de kwetsbare omgeving: zowel de natuur als de bewoners hebben ook recht op rust. Fysieke beperking van bijvoorbeeld parkeerplaatsen spelen ook een rol hierbij, maar ook het ontbreken van riolering.

Ook dient in het kader van natuurherstel ook een (winter-)periode te zijn waar er meer rust is dan activiteit. De oproep van de ondernemers tot o.a.

(bedrijfs-) feesten, partijen, bruiloften en evenementen zal moeten worden begrensd in aantallen en omvang, om dit te waarborgen. Deze plek achten wij niet geschikt voor intensief gebruik voor grootschalige activiteiten, en voornoemde feesten vallen daaronder.

Ook het tijdstip van 00.00 uur sluiten achten wij passend (maximaal), muziek uit en om 00.30 uur dient iedereen van de locatie te zijn. De geluidsnormen liggen vast in regelgeving en dienen nageleefd te worden.

Desgevraagd geeft de ondernemers aan in de winterperiode (1 oktober/eind maart) alleen de barcontainers, serre pergola/buitenkeuken en Lio-bar (zwarte bar) te laten staan. Het lijkt ons verstandig dit vast te leggen in de huur/gebruiksovereenkomst.

Wij adviseren bij permanente vergunning alle (mogelijke nieuwe) afspraken en de huidige afspraken goed vast te leggen, maar ook bovenstaande ‘zachte’ aspecten goed te regelen. Niet alleen de regels maar ook de ‘geest’ van de regels. Niet alles is uit te sluiten of vast te leggen in regels, maar zoals eerder aangehaald moet de ondernemer zich realiseren dat niet alles kan/verantwoord is, zonder dat daar een expliciet verbod op is.



Figuur 1: Lio-bar



Figuur 2: Beeld vanaf steiger



Figuur 3: Serre



Figuur 4: Parkeerplaats, nu tijdelijk bouwplaats i.v.m. aanleg fietsersbrug



Figuur 5: Rommelige uitstraling vanaf fietspad.



Figuur 6: Achterzijde opslag en kabels

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het (eventueel) permanent toestaan van de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden (zoals het Rijk) waar lagere overheden (zoals gemeenten) rekening mee moeten houden, maar gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

4.1 Verhouding tot Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo’n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 van de Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio’s rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;

- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio’s
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking besluitgebied Sunset

Onderhavig initiatief is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB’s)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van BOPA.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1)
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking besluitgebied Sunset

In deze motivering wordt in hoofdstuk 5 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het besluitgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het besluitgebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:

1. er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
2. de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.⁴ Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.⁵

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.⁶

Behoefte

In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als het planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

Stedelijk gebied

Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieuoverwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking besluitgebied Sunset

Een project waarmee bebouwing wordt gereduceerd of verplaatst, zijn in de zin van de Ladder geen stedelijke ontwikkeling. Bij het permanent bestaan van het initiatief wordt er vermoedelijk wel voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op het moment dat de locatie permanent wordt vergund, gaat het vermoedelijk om een stedelijke ontwikkeling en moet in

⁴ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

⁵ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁶ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

beginsel de laddertoets worden uitgevoerd. Daar komt bij dat de horecalocatie al in gebruik is genomen voor meerdere jaren, waardoor de effecten van het permanent vestigen van de locatie mogelijk geringer zijn dan anders. Daar komt bij dat de gevolgen (/effecten) al aanwezig zijn, vanwege het feit dat Sunset al een paar jaar wordt geëxploiteerd. Bij (min of meer) gelijke voortzetting zullen deze ruimtelijke effecten niet anders zijn dan voorheen. Gelet op het planvoornemen en de omvang van de ontwikkeling, kan mogelijk worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing.

Vooraf door de beperkte ruimtelijke omvang van het initiatief zijn de effecten sowieso beperkt. Bij permanente vergunning is niet het voornemen de flexibele/wegneembare bebouwing permanent te maken. Doordat een groot deel van het terrein beschikbaar dient te blijven voor de opstelplaats van de kraan is dat voor dat deel ook niet mogelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De visie van de provincie Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat. Het beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De Omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen: in de Ambities wordt omschreven waar we als provincie heen willen, de beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden.

Doorwerking besluitgebied Sunset

Het initiatief is gelegen binnen locaties die zijn aangeduid als:

- Bodemdalingsgevoelig gebied
- Concessie- en contractgebied openbaar vervoer
- Detailhandel
- Externe veiligheid
- Kantoren
- Landschappen

- Provincie Zuid-Holland
- Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën
- Stedelijke ontwikkeling
- Verblijfsrecreatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied
- Windenergie

Met betrekking tot horeca is er niks opgenomen binnen de omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

Doorwerking besluitgebied Sunset

Het besluitgebied kent op basis van de Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland, met name beperkingen op het gebied van water en daarbij behorende wateractiviteiten. Met betrekking tot horeca zijn er geen beperkingen opgenomen voor de locatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan de Rijn

In januari 2022 is de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 2021: “Groene gemeente met lef” vastgesteld. De omgevingsvisie is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet en is de vervanger van de structuurvisie.

In de omgevingsvisie wordt de visie op de bescherming én benutting van de fysieke leefomgeving beschreven. Bij bescherming doelt de gemeente op een veilige en gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit.

Bij benutting doelt de gemeente op het gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften.

De missie en centrale waarden vormen het overkoepelende kader voor de omgevingsvisie. De missie van de omgevingsvisie is:
“Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid”.

De centrale waarden zijn:

- een gemeente van ontmoeten en verbinden;
- duurzame en groene gemeente;
- vitale woon- en leefgemeente.

Doorwerking plangebied Sunset

Onderhavig besluitgebied wordt op basis van de omgevingsvisie niet aangemerkt als een gebied waar horeca beoogd wordt. Het gebied wordt met name gezien als een gebied waar groen wordt beoogd. Ten noordoosten wordt er wel een nieuwe verbinding gezien en liggen er kansen voor centra met een recreatieve zone. Het initiatief valt niet direct binnen deze gebieden, maar biedt wel kansen om deze zone te versterken.

4.4 Overig

4.4.1 Kwaliteitsgids Park Zegersloot 2017

De Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie ‘De Stad van Morgen’ haar ambities en ontwikkelingsgericht beleid voor de stad vastgelegd. Park Zegersloot wordt daarin beschreven als een stedelijk recreatiegebied waarin plaats is voor (water)sport, recreatief verblijf en evenementen.

De kwaliteitsgids is een communicatie-instrument voor burgers en gemeente en richt zich op initiatiefnemers in Park Zegersloot en ambtenaren

die als (plan)toetser werkzaam zijn. De gids helpt enerzijds initiatiefnemers om een initiatief te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteiten en toekomstambities van Park Zegersloot.

Anderzijds ondersteunt de gids (plan)toetsers van de gemeente om initiatieven te beoordelen op de bijdrage aan de toekomstambities van de gemeente voor het park.

De Zegerplas en het gebied rondom de plas is een populair recreatiegebied. Het rondje om de plas is een veelgemaakte wandeling en hardlooperoute. Er is een onderscheid tussen drukke locaties langs de plas met meerdere activiteiten en rustige oevers tussen de plas en woonwijk. De ambities voor op en rondom de Zegerplas zijn:

Economische ambities

- De plas inzetten als marketing voor het hele gebied.
- Vergroting van recreatieve mogelijkheden het hele jaar door
- Evenementen leveren een bijdrage aan het park
- Meer activiteiten gekoppeld aan het water

Sociale ambities

- Een stadspark voor heel Alphen aan den Rijn
- Meer reuring op de Zegerplas
- Een sociaal veilig gebied
- Behoud van de Oosterbegraafplaats

Ruimtelijke ambities

- Verbetering van de inrichting en maatvoering van de routes aangepast aan de veranderende recreatiebehoefte
- Verbetering van de locatie en de inrichting van het evenemententerrein
- Versterking van het karakter/identiteit/herkenbaarheid van het Zegerplas gebied
- Herinrichting tot natuurlijke oeverzone aan de Zegerplas

Doorwerking plangebied Sunset

Het planvoornemen voldoet met name aan de gestelde economische ambities. Dit met name door het vergroten van de recreatieve mogelijkheden het hele jaar door.



5 Milieuaspecten

Er moet – indien wordt besloten om de horecalocatie permanent toe te staan – worden aangetoond dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is, zowel programmatisch, ruimtelijk, verkeerstechnisch als milieutechnisch.

Artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat een minimumeis als het gaat om de regels in het omgevingsplan: alle regels samen moeten in elk geval zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De memorie van toelichting stelt uitdrukkelijk dat het niet uitmaakt hoe, met welke regels, die evenwichtige toedeling wordt bereikt. Met andere woorden: het omgevingsplan bevat regels over de fysieke leefomgeving, waaronder regels over activiteiten, en de regels in het omgevingsplan moeten samen in elk geval leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Dit criterium is ook relevant van bij het verlenen van een BOPA. In artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl staat namelijk dat een BOPA alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de hierna volgende onderzoekstabel is per milieuaspect kort aangegeven of een aspect een aandachtspunt is en of er mogelijk onderzoek naar moet worden gedaan. Hierbij is het relevant om mee te nemen dat Sunset al is gerealiseerd en dat de focus in de benodigde onderzoeken zal liggen op de gebruiksfase. De resultaten die volgen uit de onderzoeken landen in een aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan of voor een BOPA. In hoofdstuk 6 wordt (beknopt) ingegaan op de verschillen tussen deze procedures.

Aspect	Aandachtspunten
Natuur en landschap	De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Omgevingswet. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale wetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Een toets aan flora en fauna is in ieder ruimtelijk plan van belang. Dit kan door middel van een quickscan flora en fauna. In de quickscan wordt gekeken naar de hoofdlijnen van effecten op aanwezige flora en fauna in het plangebied, Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN). Onderhavig initiatief is al gerealiseerd en onderbouwd, waardoor een quickscan flora en fauna voor dit onderdeel niet noodzakelijk wordt geacht als de situatie onveranderd blijft. Mocht het planvoornemen wijzigen of mocht er sprake zijn van het verlopen van de vergunning, dan dient voor dit onderdeel een quickscan flora en fauna alsnog uitgevoerd te worden. Er dient wel extra aandacht besteed te worden aan de specifieke activiteiten van de bootverhuur en het suppen. Beide kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de flora en fauna. De potentiële effecten hiervan dienen onderzocht te worden middels een onderzoek naar flora en fauna. Uit het onderzoek zal blijken of er op de locatie eventuele beschermde flora en fauna soorten voorkomen.
Stikstofdepositie	Het is verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Om deze effecten uit te kunnen sluiten dient er een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd te worden. Onderhavig initiatief is al gerealiseerd en onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing. Door de in het verleden uitgevoerde realisatie heeft de aanlegfase al plaatsgevonden en vindt er met betrekking tot dit aspect geen stikstofdepositie plaats. De locatie is voor bezoekers niet bereikbaar met auto's, wel vindt er dagelijks bevoorrading plaats, wat voor stikstofuitstoot zorgt. Daarnaast vinden er verkeersbewegingen van de bezoekers plaats naar de omliggende parkeerplaatsen. Mogelijk dat bij de stikstofberekening ook rekening gehouden moet worden met de activiteit het verhuren van boten. Uit een stikstofberekening voor de gebruiksfase dient te blijken of het planvoornemen voldoet aan de gestelde stikstof normen. Het dichtstbijzijnde gevoelige Natura2000 gebied is gelegen op circa 4,8 kilometer van de Zegersloot. Gelet op deze grote afstand worden er in eerste instantie geen belemmeringen verwacht voor de stikstofdepositie.
Weging van het waterbelang	Bij nieuwe ontwikkelingen dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen. Dit heet de weging van het waterbelang, die ervoor zorgt dat de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een waterrobuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in het eigen plangebied een belangrijke rol. Het plan dient getoetst te worden aan het gemeentelijke, provinciale en waterschapsbeleid. Tevens is afstemming met het waterschap van belang. Nu er reeds bebouwing aanwezig is, kan er vanuit worden gegaan dat het aspect water niet voor belemmeringen vormt. Wel dient er bij een eventuele vergunningsaanvraag getoetst te worden aan de meest recente normen van het waterschap.
Archeologie	De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden moet beoordeeld worden of archeologische waarden in het geding zijn. Ter plaatse van onderhavig besluitgebied rust de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op basis van deze dubbelbestemming dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij werkzaamheden dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld over een totale oppervlakte groter dan 100 m2. Gelet op het reeds aanwezig zijn van bouwwerken en het reeds onderbouwd zijn van het aspect archeologie in een ruimtelijke onderbouwing, zal het aspect archeologie geen belemmering vormen.

Aspect	Aandachtspunten
Omgevingsveiligheid	Bij de realisatie van plannen kunnen risicobronnen in de omgeving van het plan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over het water, over het spoor en over de wegen en risicovolle inrichtingen. De werkwijze onder de Omgevingswet is compleet anders: er wordt een overstap gemaakt van een risicobenadering naar een effectbenadering. Daarbij wordt gewerkt met aandachtsgebieden en voorschriftengebieden. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Bkl aandachtsgebieden aan. De gemeenten moet in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. De gemeente kan die gebieden in het omgevingsplan aanwijzen als voorschriftengebied. Dan gelden daar aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het besluitgebied is niet gelegen binnen de invloedszone van een of meerdere risicovolle activiteiten, derhalve vormt dit aspect geen belemmering.
Bodem	Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Uit onderzoek moet blijken dat aan deze instructieregels wordt voldaan wanneer het planvoornemen gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Gelet op de bestemming van het planvoornemen, kan gesteld worden dat dit geen bodemgevoelige locatie betreft. Tevens wordt de beoogde activiteit niet gezien als een bodemgevoelige activiteit. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.
Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	Om een plan ruimtelijk uitvoerbaar te maken, moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, moet het plangebied goed worden ontsloten en moeten de omliggende ontsluitingswegen het extra verkeer goed kunnen verwerken. <u>Parkeren</u> Al vanaf het begin van de oprichting van Sunset zijn er meerdere problemen met betrekking tot het parkeren. Het is onder andere onduidelijk waar er geparkeerd kan worden en er wordt veelal fout geparkeerd. Dit zorgt voor belemmeringen voor de bezoekers van de Zegerplas en de fietsers en voetgangers welke er aanwezig zijn. De huidige situatie is zonder aanpassingen met betrekking tot parkeren ongewenst. Wel zijn er mogelijkheden om (in overleg met de gemeente) tot een geschikte oplossing voor het parkeren te komen. <u>Verkeer</u> De locatie is gelegen aan de Westkanaalweg tussen de waterweg het Aarkanaal en de Zegerplas. Dit zorgt ervoor dat Sunset lastig te bereiken is met gemotoriseerd vervoer. Er wordt vaak te ver doorgereden en vanwege de uitneembare brug is de locatie op bepaalde moment vanuit de zuidwestkant helemaal niet te bereiken. Vanwege het laden en lossen op de horecalocatie ontstaan er eventuele onveilige situaties voor het langzaam verkeer wat gebruik maakt van park Zegersloot. Er dient middels een onderzoek verkeer en parkeren, onderzocht te worden wat de capaciteit is van zowel de wegen als de parkeerplaatsen. In dit onderzoek dient niet alleen gekeken te worden naar Sunset, maar ook naar de impact op en van de Zegerplas (waarbij ook gekeken moet worden naar o.a. de duikclub en andere recreanten).
Ladder voor duurzame verstedelijking	Een project waarmee bebouwing wordt gereduceerd of verplaatst, zijn in de zin van de Ladder geen stedelijke ontwikkeling. Bij het permanent toestaan van het initiatief wordt er vermoedelijk wel voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op het moment dat de locatie permanent wordt vergund, gaat het vermoedelijk om een stedelijke ontwikkeling en moet in beginsel de laddertoets worden uitgevoerd. Daar komt bij dat de horecalocatie al in gebruik is genomen voor meerdere jaren, waardoor de effecten van het permanent vestigen van de locatie mogelijk geringer zijn dan anders. Daar komt ook bij dat de gevolgen (/effecten) al aanwezig zijn, vanwege het feit dat Sunset al een paar jaar wordt geëxploiteerd. Gelet op het planvoornemen en de omvang van de ontwikkeling, kan mogelijk worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing. Zie § 4.1.3.

Aspect	Aandachtspunten
Cultuurhistorie	Ruimtelijke aanpassingen aan de bebouwing kunnen negatieve gevolgen hebben op de cultuurhistorische waarde van een gebied. Van belang is dat de structuurbepalende elementen behouden blijven en de ruimtelijk inpassing passend is bij het landschap. Onderhavig plangebied wordt niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.
Luchtkwaliteit	Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” (NIBM) aangetast wordt. Ook moet gekeken worden wat de achtergrondwaarden m.b.t. luchtkwaliteit zijn. Dit om te bepalen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op deze locatie. Gelet op de beschikbare gegevens voor de luchtkwaliteit, kan er gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.
Activiteiten en milieuzone-ring	Indien woningen nabij bedrijfsactiviteiten worden beoogd of de realisatie van bedrijfsactiviteiten in de omgeving van woningen is gewenst, moet beoordeeld worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering wordt enerzijds toegepast met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds met het oog op het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving. Gelet op de aard en omvang van onderhavig besluitgebied, wordt een onderzoek activiteiten en milieu-zonering niet noodzakelijk geacht.
Akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeer	Het Bkl bevat instructieregels voor geluid van (spoor)wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen. Wanneer het plangebied ligt in een geluidaanachtsgebied moet onderzocht worden of afwijkende geluidwaarden en/ of maatregelen genomen moeten worden voor een aanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. Het geluid wordt voor alle relevante locaties berekend conform de standaard rekenmethode uit de meet- en rekenmethode geluid wegen (bijlage IVe Omgevingsregeling). De rekenresultaten worden getoetst aan het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het omgevingsplan of uit het Bkl. Bij een overschrijding hiervan worden financieel doelmatige van maatregelen beoordeeld, waarbij bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en landschappelijke aard worden afgewogen. Ook wordt het gecumuleerd geluid berekend en beoordeeld. Als een standaardwaarde, ook na toepassing van doelmatige maatregelen, nog wordt overschreden dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel. Hierbij wordt uitgegaan van het gezamenlijke geluid ter waarborging van de binnenwaarde. Gelet op de ligging van onderhavig besluitgebied, kan er gesteld worden dat het aspect wegverkeerslawaaï niet relevant is.
Trilling	Spoorwegen kunnen trillingshinder veroorzaken. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. Gelet op de ligging ten opzichte van trilling producerende objecten, kan er gesteld worden dat dit aspect niet relevant is.
Milieueffectrapportage	De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet, in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Als een activiteit die voorkomt in Bijlage V van het Omgevingsbesluit aanzienlijke milieueffecten kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals een woningbouwplan of de ontwikkeling/uitbreiding van een bedrijventerrein. Het bevoegd gezag moet dan beslissen of er mer-regelgeving geldt. Gelet op het planvoornemen en de omvang van de ontwikkeling, hoeft er geen aanmeldnotitie mer opgesteld te worden.

6 Het vervolg

6.1 Juridisch planologische procedure

Op het moment dat de gemeente Alphen aan den Rijn in principe medewerking wil verlenen aan het permanent toestaan van horeca activiteiten op de huidige locatie, dan is het in beginsel aan de exploitant om een procedure te starten. De procedure moet gericht zijn op het wijzigen of afwijken van het juridisch planologisch kader om zodoende de activiteiten permanent mogelijk te maken. Dit heeft te maken met het feit dat de activiteiten van Sunset – zoals geconcludeerd in hoofdstuk 1 – niet zijn toegestaan op basis van het vigerende (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn. Om de exploitatie wel permanent mogelijk te maken moet óf het omgevingsplan worden gewijzigd of er moet een BOPA worden verleend.

6.2 Omgevingswet

Het wijzigen van het omgevingsplan en de BOPA zijn nieuwe instrumenten die zijn geïntroduceerd bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Aan beide mogelijkheden zitten voor- en nadelen, waar we hierna kort op in gaan. Uiteindelijk is het aan de exploitant om te bepalen aan welke procedure hij de voorkeur geeft.

6.2.1 Procedures onder de Omgevingswet

Wijzigen van het omgevingsplan

Het omgevingsplan toont gelijkenissen met de oude bestemmingsplannen. Een omgevingsplan wijkt echter ook op meerdere onderdelen af van deze voorheen geldende (postzegel)bestemmingsplannen. In plaats van meer-

dere bestemmingsplannen heeft iedere gemeente onder de Omgevingswet één omgevingsplan voor het hele grondgebied, zo ook de gemeente Alphen aan den Rijn: ‘Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn’.

Een ander verschil is de reikwijdte van het omgevingsplan. De reikwijdte is namelijk breder dan van een bestemmingsplan. Een omgevingsplan gaat over de fysieke leefomgeving en beperkt zich – anders dan een bestemmingsplan – niet tot ruimtelijke regels en een goede ruimtelijke ordening.

Voor het wijzigen van het omgevingsplan moet de uitgebreide procedure worden doorlopen. Ook moeten wijzigingen van het omgevingsplan bekend worden gemaakt via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende toepassingsprofielen (TPOD).

Het wijzigen van het omgevingsplan is geen eenvoudige exercitie, o.a. vanwege het feit dat met de nieuwe toepassingsprofielen moet worden gewerkt. Waar de inzet van een BOPA niet mogelijk is, het publiceren in STOP/TPOD evenmin aan de orde is en een project toch urgent gerealiseerd moet worden, biedt TAM-IMRO een perspectief. Dit geldt zowel voor gemeenten die nog geheel niet kunnen werken met STOP/TPOD, als voor gemeenten die al wel kunnen werken met STOP/TPOD, maar nog onvoldoende hebben kunnen oefenen. Het vertrouwde IMRO biedt dan meer zekerheid om snel tot een goed resultaat te komen.⁷

BOPA

Een ander instrument dat kan worden ingezet zodra zich een concrete ontwikkeling aandient dat binnen de visie (en programma) van het gebied past, is de BOPA. De BOPA is te vergelijken met de buitenplanse afwijking omgevingsvergunning onder de oude Wabo.

Een BOPA is een eenmalige toestemming om een activiteit uit te voeren en kan alleen worden verleend als het (bouw)plan voldoende concreet en afgebakend is. Als het plan niet voldoende concreet en afgebakend is, is de BOPA geen optie en moet worden teruggevallen op het wijzigen van het omgevingsplan.

Een plan is voldoende concreet als de aanvaardbaarheid in voldoende mate kan worden beoordeeld. Het is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval of gesproken kan worden van een voldoende concreet en afgebakend plan. In dit geval is daar ons inziens – en op basis van de bij ons bekende informatie – sprake van. Dit heeft mede te maken met het feit dat al duidelijk is wat permanent vergund moet worden en omdat de exploitant heeft aangegeven dat Sunset blijft zoals het nu is. Er komen, voor zover BRO bekend, geen grotere gebouwen of een uitbreiding van het huidige bebouwde oppervlak.

Met een BOPA wordt afgeweken van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn, maar met een BOPA wijzigt dit omgevingsplan (in beginsel) niet. De Omgevingswet verplicht er wel toe om uiterlijk binnen vijf jaar nadat een voortdurende BOPA onherroepelijk is geworden de verleende vergunning te verwerken in het omgevingsplan.

6.3 Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een belangrijke uitspraak gedaan over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de verkoop van gronden en andere onroerende zaken (hierna: vastgoed). Dit zogeheten Didam-arrest heeft consequenties gehad voor de wijze waarop en de voorwaarden waaronder overheidslichamen (zoals een gemeente) vastgoed kunnen verkopen. Zo moet een gemeente bij de verkoop van

⁷ In het eerste jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan nog gebruik worden gemaakt van TAM-IMRO en de vraag is of deze termijn van een jaar wordt verlengd.

vastgoed ook het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Dit betekent onder andere dat een gemeente die vastgoed wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentieel) geïnteresseerden om mee te dingen naar het vastgoed. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn voor de aankoop van het vastgoed of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn, dan moet de gemeente de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria (selectieprocedure).

Deze mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden/doorlopen als van te voren vaststaat (of redelijkerwijs mag worden aangenomen) dat op grond van objectie, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze partij in aanmerking komt voor de aankoop van het vastgoed.

Daarnaast moet de gemeente – gelet op het gelijkheidsbeginsel – een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van het vastgoed, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

De gronden – waar Sunset is gevestigd – zijn in het bezit van de gemeente Alphen aan den Rijn. Sunset huurt deze gronden van de gemeente. De gemeente is niet voornemens om de gronden te verkopen aan de exploitant, maar dat wil niet zeggen dat het Didam-arrest en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten irrelevant zijn.

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 15 december 2022 namelijk in een procedure geoordeeld dat de overheid ook bij de verhuur van onroerende zaken toepassing dient te geven aan de voorschriften uit het Didam-arrest (ECLI:NL:RBMNE:2022:5402).

Advies advocaat-generaal Snijders

Advocaat-generaal Snijders heeft op 24 mei 2024 (ECLI:NL:PHR:2024:567) geadviseerd om de regels van het Didam-arrest te verduidelijken en te beperken. In de eerste plaats moeten overheden volgens Snijders de mogelijkheid hebben om van de Didamregels af te wijken als zij daarvoor goede redenen hebben. Ook moet de niet-naleving van die Didamregels niet tot ongeldigheid van de overeenkomst en overdracht leiden.

De uitspraak van de Hoge Raad is voorlopig bepaald op 25 oktober 2024. Dan zal de Hoge Raad vermoedelijk meer duidelijkheid scheppen over de verplichting tot naleven van de Didamregels.

Het is nog onduidelijk of en op welke manier de Hoge Raad meegaat in het advies van de advocaat-generaal. Vooralsnog lijkt het ons verstandig om in ieder geval tot de uitspraak van de Hoge Raad de uitgangspunten uit het Didam-arrest te volgen.

6.3.1 Sunset Beachbar

De gemeente Alphen aan den Rijn dient – met een kleine slag om de arm – de uitgangspunten uit het Didam-arrest te volgen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met de exploitant. Dat betekent dat in beginsel gelegenheid moet worden geboden aan (potentieel) geïnteresseerden om mee te dingen naar de mogelijkheid om de gronden te huren. Als er meerdere geïnteresseerden zijn voor de huur van de gronden, dan moet de gemeente de huurder selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria (selectieprocedure).

Deze mededingingsruimte hoeft – zoals aangegeven – niet te worden geboden als van te voren vaststaat (of redelijkerwijs mag worden aangenomen) dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria alleen de exploitant van Sunset als serieuze partij in aanmerking komt voor de huur.

Als de gemeente Alphen aan den Rijn van mening is dat de exploitant van Sunset de enige partij is, dan dient de gemeente alsnog tijdig – voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst – bekend te maken dat zij voornemens is de gronden te verhuren. Op die manier kan eenieder kennisnemen van de verhuur en wordt ervoor gezorgd dat een passende mate van openbaarheid is verzekerd. De gemeente moet in deze publicatie o.a. op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria motiveren waarom zij vindt dat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de exploitant van Sunset de enige serieuze partij is. Als naar aanleiding van deze publicatie geen andere serieuze geïnteresseerde zich meldt, dan kan de verhuur doorgaan.

In het verleden (30 november 2022) is al een keer in het Gemeenteblad van Alphen aan den Rijn een dergelijke kennisgeving gepubliceerd (Gemeenteblad 2022, 526757) waarin is verduidelijkt dat de gemeente voornemens is een perceelgedeelte tussen de Zegerplas en de Westkanaalweg in Alphen aan den Rijn voor de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2025 te verhuren aan de ondernemer die het perceel reeds (tot 1 oktober 2022) van de gemeente huurde, te weten Sunset Beachbar Alphen aan den Rijn. In deze kennisgeving is al een keer onderbouwd waarom de gemeente vindt dat Sunset Beachbar de enige serieuze kandidaat is om een huurovereenkomst met te sluiten.

Er kan niet worden teruggevallen op deze oude kennisgeving, omdat deze kennisgeving expliciet zag op een verhuurperiode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2025. In het kader van de mogelijk nieuw te ondertekenen huurovereenkomst, dient opnieuw een kennisgeving te worden gepubliceerd.

7 Conclusie en aanbeveling

De huidige situatie is tijdelijk en niet conform het omgevingsplan. In beginsel is de indiener aan zet om de volgende stap te zetten richting legalisatie. De gemeente zal vervolgens moeten besluiten over het al dan niet permanent gaan toestaan van Sunset, en onder welke voorwaarden.

Op basis van de beleidsstukken kan er gesteld worden dat een permanente horeca-locatie passend is binnen het gemeentelijke beleid. Tevens vormen het beleid van het Rijk en de provincie geen belemmering voor het initiatief.

Ondanks dat er geen 100% draagvlak is, concluderen wij op basis van de ervaringen van ondernemer, gebruikers, omwonenden en (andere) stakeholders dat Sunset Beachbar voorziet in een behoefte en een overwegend positieve bijdrage levert aan de levendigheid en attractiviteit van het gebied/de gemeente.

De locatie kent ook haar beperkingen, om diverse redenen. Om het geheel inpasbaar en beheersbaar te houden, dienen beperkingen te worden gesteld aan de omvang, aard en aantallen activiteiten en de openingstijden. Kijk daarbij ook naar het geheel van het gebied en niet uitsluitend naar Sunset Beachbar. Actualiseer eventueel de gebiedsvisie uit 2017. Vanuit dit perspectief: maak met name (doch niet uitsluitend) concrete en handhaafbare afspraken op het gebied van (geluids-)overlast, parkeren en goede communicatie tussen Sunset en de omgeving/omwonenden.

In de voorgaande hoofdstukken zijn voor de milieuaspecten de aandachtspunten in beeld gebracht. Gelet op het reeds aanwezig zijn van Sunset is te concluderen dat de werkzaamheden m.b.t. de realisatie al hebben plaatsgevonden. Tevens is er (in het verleden) reeds een ruimtelijke motivering opgesteld waarin er een aantal milieuaspecten reeds beschouwd

en getoetst zijn, maar gelet op de nieuwe wetgeving is de vraag wat nog bruikbaar is uit deze verouderde ruimtelijke motivering.

Er dient wel met betrekking tot flora en fauna extra aandacht besteed te worden aan de specifieke activiteiten van de bootverhuur en het suppen. De locatie is voor bezoekers niet bereikbaar met auto's, wel vindt er (vrijwel) dagelijks bevoorrading plaats, wat voor stikstofuitstoot zorgt. Daarnaast vinden er verkeersbewegingen van de bezoekers plaats naar de omliggende parkeerplaatsen. Het aspect stikstofdepositie dient voor de gebruiksfase onderzocht te worden.

De huidige situatie is zonder aanpassingen met betrekking tot parkeren en bevoorrading ongewenst. Wel zijn er mogelijkheden om (in overleg met de gemeente) tot een geschikte oplossing voor het parkeren en de bevoorrading te komen. Er dient voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan middels een onderzoek verkeer en parkeren, onderzocht te worden wat de capaciteit is van zowel de wegen als de parkeerplaatsen en op welke manier de bevoorrading op een veilige wijze plaats kan vinden. In dit onderzoek dient niet alleen gekeken te worden naar Sunset, maar ook naar de andere activiteiten en gebruikers en daarmee de impact op en van de Zegerplas als geheel. Deze onderzoeken zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het advies is om op korte termijn contact op te nemen met een onderzoeksbureau in het kader van het opstellen van een onderzoek t.a.v. het aspect verkeer en parkeren. Het is mogelijk raadzaam om in de komende vakantieperiode de nodige onderzoekshandelingen/tellingen op korte termijn al uit te voeren. Dit seizoen geeft namelijk een relevant beeld van de praktijksituatie.

Indiener dient – om de locatie permanent te kunnen gebruiken als horeca-locatie – in het kader van een aanvraag voor de omgevingsvergunning of een aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan in ieder geval de volgende onderzoeken aan te leveren t.a.v. de volgende milieuaspecten:

- Flora en fauna
- Stikstofberekening gebruiksfase
- Verkeer en parkeren

Om een bestuursrechtelijke toestemming te kunnen krijgen, dienen deze onderzoeken dus uitgevoerd te worden en dienen er geen belemmeringen ten opzichte van deze aspecten te zijn. Op voorhand worden hier geen belemmeringen voor verwacht, maar het moet wel worden onderzocht.

Mocht het planvoornemen van de ondernemer wijzigen, dan is de kans groot dat er naast de bovenstaande onderzoeken nog meer onderzoeken aangeleverd moeten worden.

Het lijkt ons verstandig om de uitgangspunten uit het Didam-arrest te volgen en opnieuw een kennisgeving te publiceren met de juiste onderbouwing.

Verder achten wij het verstandig, maar ook vanzelfsprekend, dat alle gemaakte afspraken, de huidige situatie goed vast te leggen in een schriftelijke huur- en gebruikersovereenkomst.

Conclusie / advies: BRO adviseert positief ten aanzien van een permanente horeca-locatie op deze locatie, rekening houdend met de gestelde voorwaarden, aandachtspunten en procedurele voorwaarden.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

