

Nummer 2021/16

datum raadsvergadering	:	27 april 2021
onderwerp	:	Horeca & recreatie aan Molenpad 2 te Ouderkerk aan de Amstel
portefeuillehouder	:	B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	10 maart 2021

Samenvatting

Na een proefproject met tijdelijke horeca & recreatie op locatie Molenpad 2 te Ouderkerk aan de Amstel, de ijsbaan, ligt er de wens om reguliere horeca op de locatie mogelijk te maken. Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van de bestemming nodig. Het voornemen is om dit middels een postzegelbestemmingsplan te doen. De raad wordt gevraagd om voortzetting van de procedure.

Wat is de juridische grondslag?

De gronden aan Molenpad 2 hebben een agrarische bestemming met natuur- en landschapswaarden. Om horeca & recreatie op de locatie mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming nodig.

Wat is de voorgeschiedenis?

De afgelopen jaren is er tijdelijk (gedurende de periode van mei tot oktober) horeca toegestaan op de locatie Molenpad 2 te Ouderkerk aan de Amstel, clubhuis van SV De Amstelbocht. Het proefproject is gestart om te kunnen beoordelen of het concept van KEK! levensvatbaar was. Het proefproject met KEK! was aangegaan voor een periode van 4 jaar en is inmiddels afgelopen. Al geruime tijd zijn we met de Amstelbocht en KEK! (zowel gezamenlijk als afzonderlijk) in gesprek over mogelijkheden van voortzetting. Een verlenging van het proefproject is niet wenselijk aangezien het project strijdig is met verschillende contractuele afspraken en regelgeving. Vanuit inwoners en de raad is er de wens uitgesproken om een kijken naar een definitieve invulling op deze plek. Aangezien de bestemming momenteel geen horeca toelaat, dient er een reguliere horecabestemming voor de locatie aan het Molenpad 2 gerealiseerd te worden voor het deel waar het clubhuis nu gehuisvest is.

De grond is van de gemeente en wordt verhuurd aan SV de Amstelbocht voor gebruik als ijsbaan. Gebruik voor overige doeleinden is volgens het contract niet toegestaan. Het huidige contract loopt tot 15 juni 2025. SV de Amstelbocht verzorgt het onderhoud van het terrein en is eigenaar van het benodigde materieel. SV de Amstelbocht heeft recht van opstal voor een kantine en berging die eigendom zijn van SV de Amstelbocht. Om horeca & recreatie op de locatie te realiseren is behalve het wijzigen van de bestemming ook het vernieuwen van de contracten met SV de Amstelbocht nodig en het apart afsluiten van een contract met een horecaexploitant. Juridisch gezien is het namelijk onwenselijk om commerciële activiteiten en verenigingsactiviteiten te vermengen.

Waarom dit raadsvoorstel?

Voor het wijzigen van de bestemming is het voornemen een postzegelbestemmingsplan op te stellen voor de locatie. Dit proces is afgestemd met de Amstelbocht als gebruiker van de grond. Voorafgaand aan het opstellen van het postzegelbestemmingsplan is aan de omwonenden en andere inwoners gevraagd hun inbreng te geven voor de inhoud van

het bestemmingsplan. Er is inbreng binnengekomen van inwoners die enthousiast zijn over mogelijke horeca aan het Molenpad, maar er zijn ook een aantal direct omwonenden zeer fel tegen. Zie bijlage 1

De inwoners die positief staan tegenover horeca op deze plek, zijn het er wel over eens dat het kleinschalige horeca zonder geluids- en verkeersoverlast moet zijn, vooral toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Een direct omwonende heeft een eigen plan Tadaaa! ingebracht. Ruilverkaveling met de gemeente maakt onderdeel uit van dit plan. Tadaaa! is een plan met mooie elementen, maar biedt nog geen juridische oplossing voor de wens om horeca & recreatie rond het Molenpad mogelijk te maken.

Omdat we zien dat voortzetting van de plannen stuit op ernstige bezwaren van een aantal omwonenden leggen we de opgehaalde meningen vanuit het participatieproces voor aan de raad waarmee de raad de verdere afweging kan maken om door te gaan met de wijziging van het bestemmingsplan.

Wat gaan we doen?

Voor het wijzigen van de bestemming zal een postzegelbestemmingsplan voor de locatie opgesteld moeten worden. Voor het vervolgens kunnen realiseren van horeca & recreatie zal er met SV de Amstelbocht worden gesproken over een nieuw contract. Tenslotte zal een horeca-exploitant geselecteerd moeten worden waarmee afspraken gemaakt moeten worden om invulling te geven aan een horecaconcept. De Amstelbocht kan haar eisen/wensen en randvoorwaarden meegeven aan de gemeente (zoals gebruik opslagruimte of om niet gebruik van het bouwwerk voor activiteiten van de Amstelbocht, etc) die dit vervolgens op zal nemen in een contract met de exploitant. De selectie van een exploitant zal vanwege de transparantie gedaan moeten worden op inschrijving. KEK! Is een voorbeeld van een dergelijke exploitant, maar dit kan ook een andere exploitant worden.

Wat is het maatschappelijke effect?

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 van de gemeente Ouder-Amstel staat beschreven dat Ouder-Amstel de toeristisch-recreatieve sector wil versterken. Deze wens komt voort uit verschillende perspectieven zoals economie, aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, natuur & landschap, sociaal en karakter (identiteit van de gebieden van Ouder-Amstel). Uitgangspunt hierbij is dat toerisme en recreatie zich niet beperken tot het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. De buitengebieden zouden beter moeten worden ingezet, o.a. door meer en betere fietspaden en routes. Hierdoor is de gemeente aantrekkelijk voor fietsers, wandelaars en recreatie op het water.

Molenpad 2 ligt in de Amstelscheg. Uit Visie Toerisme en recreatie 2035:

"Het gebied wordt recreatief gepast benut door goede fietsen vaarroutes en passende kleinschalige horeca. Er zijn voldoende faciliteiten (bankjes, prullenbakken, wegwijzers, etc.). Toeristisch-recreatieve mogelijkheden van agrarische bedrijven zijn benut. Bijvoorbeeld gericht op zakelijk toerisme, teambuildingactiviteiten, etc. Dit met oog voor de ruimtelijke omgeving. Bezoekers kunnen het gebied en de geschiedenis ervan beleven middels borden langs de Amstel, apps en streekproducten"

Horeca & recreatie aan het Molenpad dragen bij aan de uitvoering van de visie voor de toekomst van Ouder-Amstel.

Verschuillende lokale ondernemers hebben aangegeven op deze plek KEK! als een versterking te zien van de lokale horeca. Het biedt een grote aantrekkingskracht voor toeristen en overige bezoekers van buiten Ouderkerk. Diversiteit wordt ervaren als een belangrijke pijler voor de toekomst van de lokale economie.

De meerwaarde wordt gezien in het combineren van natuur, cultuur en lokaal voedsel. Niet festivals en grootschalige/eenmalige evenementen, maar een huiskamer die verbondenheid creëert met het gebied.

Het horecaconcept biedt een ontsluiting van de schoonheid van het polderlandschap. Een kans voor jong en oud om te genieten van het buitengebied en een plek waar de meerwaarde van Amstelland centraal staat. Het aanbod van lokale producten draagt bij aan de beleving van bezoekers en bewoners in Amstelland.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Vanwege de ligging in de natuur is de locatie een mooie aanvulling op de bestaande horeca die voornamelijk binnen de bebouwde kom is gelegen.

Met de komst van o.a. De Nieuwe Kern zal de behoefte aan mogelijkheden voor recreatie en horeca in deze omgeving groter worden. Het mogelijk maken van recreatie en horeca aan Molenpad 2 voorziet in deze behoefte en loopt vooruit op deze ontwikkeling. Vanuit de locatie kunnen toeristen en recreanten fiets- en wandeltochten maken waarvoor routes worden uitgezet. Ook kunnen er diverse streekproducten worden verkocht en kan de bezoeker worden voorzien van informatie over wat er te doen is in de omgeving. De invulling die KEK! Heeft geboden de afgelopen jaren wordt zeer gewaardeerd door een groot aantal inwoners, getuige ook de massale steun voor de petitie "Plek voor KEK". Er zijn verschillende recreatieve initiatieven aangemeld die nu niet mogelijk zijn. Openbare ruimte in onze gemeente is zeer schaars. Vanwege de minder strenge winters wordt er weinig gebruik gemaakt van deze lokatie. Door dubbelgebruik van de grond van de ijsbaan mogelijk te maken, wordt er optimaal gebruik gemaakt van de schaarse ruimte.

De raad kan besluiten het proces te stoppen en de bestemming te houden zoals deze is. Activiteiten die buiten de openingstijden van de ijsbaan plaatsvinden zullen dan gestopt dienen te worden.

Een aantal omwonenden ervaart overlast en de aanliggende agrarisch ondernemer heeft aangegeven dat verdere voortzetting van horeca activiteiten zorgen voor een beperking bij de uitvoering van zijn bedrijf.

De locatie ligt in een landelijk gebied met aan het landelijk gebied gebonden functies. Met het mogelijk maken van recreatie en horeca zal deze situatie veranderen. De locatie zal in tegenstelling tot nu waarschijnlijk vaker geopend zijn voor het publiek om investeringen die nodig zijn in het horecagebouw terug te kunnen verdienen. Het toekennen van een horecafunctie betekent in fysiek en ruimtelijke zin geen grote verandering van de bestaande situatie, maar is in juridische zin wel een transformatie van het karakter van het gebied.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voor het opstellen van het bestemmingsplan, het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en het opnieuw afsluiten van een contract met SV de Amstelbocht is de inzet nodig van een projectleider, de afdeling Vergunningen Toezicht & Handhaving, afdeling Communicatie, afdeling Samenleving/sport en de afdeling Juridische Zaken. De te verwachten kosten zijn circa €45.000. De kosten zijn nog niet meegenomen in de begroting.

Daarnaast zal verhuur van de grond aan een horeca-exploitant inkomsten genereren. Hoeveel dit zal zijn is afhankelijk van diverse factoren waaronder type horeca, afmetingen van het beoogde gebruik en duur van erfpacht.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De inwoners zijn al betrokken via de al opgehaalde inbreng. Als het voorlopige bestemmingsplan gereed is en goedgekeurd door het college start de reguliere inspraakprocedure. Iedereen die inbreng heeft geleverd wordt op de hoogte gebracht van het voorlopige plan. De direct omwonenden worden geïnformeerd en er is een bekendmaking via de gemeentepagina in het weekblad en op de website.

Wat is het vervolg?

Als de raad besluit door te gaan met het wijzigen van de bestemming van Molenpad 2 wordt het voorlopige postzegelbestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan zal

een verdere onderbouwing gegeven dienen te worden van de noodzaak, landschappelijke inpassing en impact op flora- en fauna. Na vaststelling van het conceptbestemmingsplan zal de gebruikelijke inspraakprocedure opgestart worden en zal het ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Na bestemmingsplan wijziging dient het contract met de Amstelbocht aangepast worden. Daarna kan overgegaan worden tot selectie van een horeca-exploitant. Gedurende het proces waarin zicht op legalisatie kan de gemeente op tijdelijke basis de voortzetting van de huidige situatie (met KEK!) toestaan.

