

de heer H.J.M. Heijnen
Ransdalerweg 1
6367 GR Voerendaal

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaak 20975

Voerendaal
18 juli 2016

Onderwerp
Heroverweging principestandpunt

Behandeld door
Rouffa Kristof

Bijlagen

VERZONDEN 18 JULI 2016

Geachte heer Heijnen

Op 29 juni 2015 hebben wij van u een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de boerderijwinkel aan de Ransdalerstraat 1 te Voerendaal. Uw aanvraag is bij ons geregistreerd onder zaaknummer 20975. In geval van correspondentie verzoeken wij u dit zaaknummer te gebruiken zodat wij u snel kunnen helpen.

Wij hebben uw conceptaanvraag behandeld in onze collegevergadering van 15 december 2015. Toen is besloten om in principe geen medewerking te verlenen. Wij verwijzen hiervoor integraal naar onze brief d.d. 7 januari 2016.

Verzoek om heroverweging

Na enkele overlegmomenten, een (kleine) wijziging van uw plannen en een meer gedetailleerde toelichting, is het plan ter heroverweging opnieuw in het college gebracht. Bij deze laten wij u het resultaat van de heroverweging toekomen.

Beoordeling principeverzoek

Het verzoek ziet zowel op een uitbreiding van de oppervlakte van de boerderijwinkel als op een uitbreiding van de te verkopen producten. De oppervlakte bedraagt op dit moment ca. 30m². Het verzoek voorziet in een toevoeging van 67,5 m² (totaal: 97,5 m²). De uitbreiding zal binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en in afwijking van het originele verzoek zal de boerderijwinkel niet (deels) in de buitenruimte worden ondergebracht. Dit heeft u bevestigd in uw e-mail die wij op 29 juni 2016 hebben ontvangen.

Op dit moment worden ter plaatse producten verkocht die door het bedrijf zelf worden geteeld (volle grond groententeelt, zoals groenten en aardappelen). De volgens het verzoek aan de verkoop toe te voegen producten betreffen diervoeders, tuinaarde en meststoffen. De beoogde klanten zijn particulieren die hobbymatig dieren houden (zoals konijnen, vogels, schapen en kippen) of een moestuin hebben. Gedurende enkele

weken per jaar wil u ook het plantengoed (dat u in het kader van uw bedrijf in die periode plant) aan particulieren met een moestuin verkopen. Het gaat dus uitdrukkelijk niet om de verkoop van bijvoorbeeld bloemen.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Ransdalerweg 1 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Op het perceel rust de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding "Intensieve veeteelt". Met betrekking tot het exploiteren van een boerderijwinkel is in artikel 5.5.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan bepaald dat detailhandel verboden is, anders dan in de vorm van boerderijverkoop ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik, waarbij de vloeroppervlakte voor de boerderijverkoop ten hoogste 50 m² mag bedragen.

Twee elementen uit deze definitie zijn hierbij van belang.

In de eerste plaats moet het gaan om boerderijverkoop ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik. Daarmee is in het bestemmingsplan beoogd om een boerderijwinkel toe te staan, met dien verstande dat het de verkoop moet betreffen van producten die binnen het agrarisch bedrijf worden geteeld. Met andere woorden: de ondergeschikte verkoop van bedrijfseigen producten.

Ten tweede is een maximale vloeroppervlakte van 50m² ten behoeve van boerderijverkoop opgenomen. Deze grens is toegepast om het ondergeschikte karakter ten opzichte van de agrarische bedrijfsvoering te verzekeren.

Ruimtelijke afweging

Het is duidelijk dat het onderhavige verzoek niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is nagegaan of het college voornemens is om medewerking te verlenen aan een afwijking van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat dit enkel mogelijk is door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Het betreft immers geen omgevingsvergunningvrij initiatief, het bestemmingsplan bevat geen relevante binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en het verzoek kan ook niet worden aangemerkt als een zogenaamd 'kruimelgeval' in de zin van artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Bij de beoordeling van het initiatief is in de eerste plaats van belang dat u een beperkt aantal producten wil verkopen die allen sterk gerelateerd zijn aan de agrarische sector (zoals diervoeders, tuinaarde en meststoffen). Het is dus niet zo dat ter plaatse een nieuwe detailhandelslocatie ontstaat die producten gaat verkopen die losstaan van de agrarische sector. Ter bevordering van de handhaafbaarheid zal met een vooraf vast te stellen productenlijst worden gewerkt die aan de omgevingsvergunning zal worden gekoppeld. Enkel de producten op deze lijst kunnen dan door u worden verkocht. Daarmee wordt voorkomen dat ter plaatse detailhandel ontstaat met een brede waaier aan producten.

Ten tweede is van belang dat een tijdje geleden de detailhandelsactiviteiten aan de Ransdalerstraat 95 (mevrouw Winthagen) zijn beëindigd. U zou graag voorzien in een deel van de producten die daar werden verkocht. Het is dus niet zo dat per saldo een extra detailhandelslocatie aan het bestaande aanbod wordt toegevoegd. Uit uw toelichting blijkt dat hiermee met name wordt voorzien in een behoefte van de oudere generatie die in Ransdaal woont. Vandaar ook dat u de wijziging kleinschalig wenst te

houden. In dat kader hebben wij ook overwogen dat de uitbreiding van de boerderijwinkel een functie vervult in de leefbaarheid van de kern Ransdaal. Dit aspect speelt naar onze mening ook een rol bij de beoordeling van het onderhavige verzoek.

Conclusie

Samenvattend zijn wij na het uitvoeren van de heroverweging van mening dat het initiatief in principe ruimtelijk verantwoord kan worden geacht, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden luiden:

- a. de uitbreiding van de boerderijwinkel bedraagt maximaal 67,5 m². Deze voorwaarde willen wij opnemen om de kleinschaligheid van het initiatief ook in de toekomst te verzekeren;
- b. er wordt geen buitenruimte benut voor de boerderijwinkel (zoals dat oorspronkelijk wel de bedoeling was). Hiermee wordt de ruimtelijke uitstraling van het initiatief beperkt tot een gebruikswijziging binnen bestaande bebouwing;
- c. naast de bedrijfseigen producten (aardappelen en groenten) mogen enkel de producten worden verkocht die bij vergunningverlening op de productenlijst worden vermeld. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse een brede waaier aan producten kan worden aangeboden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om hier een buurtwinkel of dergelijke toe te staan.

Op basis van het bovenstaande zijn wij in principe bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek indien aan de hierboven weergegeven voorwaarden wordt voldaan.

Verdere procedure

Volgende stap is het indienen van de formele vergunningaanvraag. Hiervoor zijn de volgende documenten noodzakelijk:

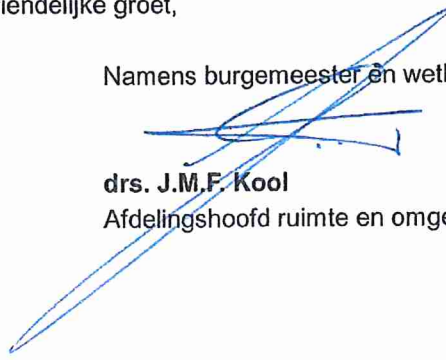
- aanvraagformulier via www.omgevingsloket.nl;
- productenlijst van te verkopen producten;
- een ruimtelijke onderbouwing, aangezien de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- een digitaal besluitvlak t.b.v. de digitale publicatie van het besluit.

Gezien de bovenstaande eisen, wijzen wij u op de mogelijkheid om de aanvraag namens u door een deskundige of een adviesbureau te laten indienen. Dit gaat echter volledig buiten de gemeente om. Verder wijzen wij u op het feit dat voor de noodzakelijke omgevingsvergunning een legesbedrag van EUR 670,- geldt.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



drs. J.M.F. Kool

Afdelingshoofd ruimte en omgeving