



VOORSTEL AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. donderdag 2 februari 2012		Raadsvoorstel nr.: 9
Afdeling: Beleid en Beheer		Contactpersoon: Dhr. B. van Strien
Datum Voorstel: dinsdag 20 december 2011		
Besluitvormend / Meningsvormend		

Voorstel tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 8 te Strijbeek

1. Samenvatting

De heer Boer en mevrouw De Wagenaar willen in het pand aan de Goudbergseweg 8 te Strijbeek een pannenkoekenhuis exploiteren. Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 met de bestemming Wonen. Langer geleden werd er een agrarisch bedrijf uitgeoefend. Op het perceel is een woning met aangebouwd voormalig agrarische bedrijfsgebouw aanwezig. Het college heeft medewerking verleend aan het initiatief. Het initiatief past in de uitgangspunten van het belevingsconcept en Cittaslow. Het biedt een uitbreiding van het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen in een groene en aantrekkelijke omgeving. Er wordt tevens aan kwaliteitsverbetering gedaan door sanering van asbest en storting van een bijdrage in het fonds kwaliteitsverbetering.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, kan op de locatie een pannenkoekenhuis worden geëxploiteerd in een oppervlakte van maximaal 430 m². Op het perceel blijft de woning als bedrijfswoning in gebruik en er zal een terras en buitenspeeltuin worden aangelegd. Aan de Goudbergseweg wordt een houtwal aangelegd, waarachter een halfverharde parkeerplaats met ongeveer 50 plaatsen wordt aangelegd.



Aanleiding:

Het initiatief van de heer Boer en mevrouw De Wagenaar om aan de Goudbergseweg 8 te Strijbeek in een voormalige boerderij een pannenkoekenhuis te beginnen.

Gevraagde beslissing:

Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 8 te Strijbeek.

Beoogd effect:

Het veranderen van de huidige bestemming Wonen in de bestemming Horeca.

2. Onderbouwing

Het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 8 te Strijbeek heeft ter inzage gelegen van 15 november t/m 26 december 2011. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan beoogt de bestemming van de woning met bijgebouwen te veranderen in een horecabestemming ten behoeve van de vestiging van een pannenkoekenhuis.

De zienswijze is ingediend door mevrouw mr. D.J. Koopmans, Kloosterstraat 21 te Chaam.

De zienswijze bevat de volgende elementen:

- Verkeerssituatie

Het restaurant ligt aan de Goudbergseweg waar er sprake is van een haarspeldbocht en een onoverzichtelijke situatie. Er ligt een oversteekplaats voor ruiters, er fietsen veel groepen en er is zwaar landbouwverkeer.

- Lokatie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gemeld dat de locatie naast een stiltegebied ligt. De functie vorm een bedreiging voor het stiltegebied. Tevens meldt het bestemmingsplan niets over de ligging van het in België gelegen Vogel- en habitatrichtlijngebied op ongeveer 1.000 m. Is een horecabedrijf op deze lokatie niet schadelijk voor de natuur?

- Precedentwerking

Afgevraagd wordt of het gelijkheidsbeginsel er niet voor zorgt dat meer ondernemers grote winsten kunnen realiseren door Chaamse woningen met woonbestemming om te vormen tot horecabestemming.

- Aard van de bedrijvigheid

Is er wel behoefte aan een pannenkoekenhuis. Je kunt in elke horecazaak in Chaam pannenkoeken eten. Is de ontwikkeling niet schadelijk voor Chaamse horecabedrijven? Hiernaar is geen onderzoek gedaan. Zijn er waarborgen over de soort horeca in geval van een overname na bijvoorbeeld een faillissement? Kan er dan een shoarmazaak, motorrijderscafé of fastfoodrestaurant in gevestigd worden? Staat het ontwikkelen van horeca op deze locatie niet op gespannen voet met de beginselen van Cittaslow?

Reactie op de zienswijzen:

- Verkeerssituatie

De planlocatie ligt aan de Goudbergseweg. Deze weg vormt de verbinding tussen Chaam en Strijbeek. De weg is enkele jaren geleden opnieuw geasfalteerd en de maximumsnelheid is 60 km/u. De locatie ligt in een S-bocht. Deze bocht is goed te zien voor aankomend verkeer. Tevens staan er waarschuwingsborden. De S-bocht is zodanig dat door gemotoriseerd verkeer afgeremd moet worden.

De inrit tot de geplande parkeerplaats ligt op ongeveer 50 meter van de S-bocht, zodat de inrit niet in de bocht ligt. Ter plaatse van de inrit is er goed overzicht richting de S-bocht, zodat verkeersonveilige situaties niet worden verwacht.

De oversteekplaats voor ruiters ligt aan de andere zijde van de S-bocht. Alle verkeer wordt gewaarschuwd door een bord. Op de Goudbergseweg rijdt allerlei verkeer en zeker niet uitsluitend verkeer dat plaatselijk bekend is. De suggestie die uit de zienswijze volgt dat de komst van het pannenkoekenhuis zal leiden tot verkeersonveilige situaties, met name voor groepen fietsers en ruiters, is niet terecht.

- Lokatie

De Strijbeekse heide is een stiltegebied. De planlocatie ligt niet op de Strijbeekse heide en niet in het stiltegebied. In stiltegebieden zijn provinciale regels van toepassing. Deze regels beogen om productie van geluid te voorkomen. In de provinciale milieuverordening wordt genoemd: "Het is verboden een toestel te gebruiken waardoor de ervaring van de natuurlijke geluiden kan worden verstoord". "Bepaling 2.2 geeft aan dat het verboden is zich met een motorvoertuig of bromfiets buiten de openbare weg of andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen te bevinden."

Overigens wordt ook aangegeven dat het niet vaststaat dat in een stiltegebied geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het plan heeft geen invloed op het in België gelegen Vogel- en habitatrichtlijngebied. Er is geen directe wegverbinding tussen het gebied en de locatie, zodat enige verkeersaantrekkende niet door het betreffende gebied zal plaatsvinden. Van enige invloed van geur, geluid of schadelijke depositie van stoffen zoals ammoniak, is geen sprake. Het vestigen van een pannenkoekenhuis op deze locatie is geen MER-plichtige activiteit.

- Precedentwerking

De zienswijze geeft aan dat de wijziging van de bestemming Wonen in de bestemming Horeca per definitie grote winsten genereert. Deze stelling is niet nader onderbouwd en wordt ook niet als zodanig herkend. Er zal eerder van het tegenovergestelde sprake zijn dat een bestemming Wonen in principe een hogere waarde heeft dan een bestemming Horeca. Het bestemmingsplan laat geen horecavormen toe die in dit gebied ongewenst zijn. Indien in de toekomst sprake zou kunnen zijn van andere wel toegestane vormen van horeca, wordt dit aan de markt overgelaten.

- Aard van de bedrijvigheid

Het is niet aan de gemeente om de behoefte aan een pannenkoekenhuis te onderzoeken. Dit wordt aan de initiatiefnemer overgelaten. In de directe omgeving van de Strijbeekse heide zijn er echter geen soortgelijke horecagelegenheden gelegen. Het initiatief wordt dan ook beschouwd als een welkome aanvulling op het horeca-aanbod in de gemeente. Zoals onder het kopje 'precedentwerking' is aangegeven, is de bestemming Horeca. Hier kunnen meerdere soorten gelegenheden gevestigd worden. Het is ruimtelijk niet mogelijk om onderscheid te maken in typen restaurants. De mogelijkheden om ruimtelijk relevant onderscheid te maken, wordt wel benut door discotheken, dancings en seksinrichtingen uit te sluiten. In de regels is hier het volgende over opgenomen:

"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, dancings en jongeren centra."

Tot slot kan worden gemeld dat het initiatief juist past binnen de uitgangspunten van Cittaslow. Natuur en recreatie dienen hand in hand te gaan en elkaar te versterken. Het is niet ondenkbeeldig dat het

natuurbezoek aan de omgeving van het pannenkoekenhuis zal toenemen door de aanwezigheid ervan. Bovendien wordt in samenwerking met de Belgische overheid gewerkt aan een grensoverschrijdende smokkelaarsroute. Het pannenkoekenhuis ligt aan deze voorgenomen route.

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Na besluitvorming wordt hiervan mededeling gedaan aan de indiener.

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft geen aanpassingen, zodat het ter vaststelling aan de raad kan worden voorgelegd.

De ontwikkeling vindt plaats mede op grond van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Op grond van deze structuurvisie dient het initiatief bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het is niet mogelijk gebleken om binnen het plan zelf geheel te voldoen aan de normen voor kwaliteitsverbetering te realiseren in de vorm van sloop van overtollige bebouwing of natuurontwikkeling.

In het plan is wel gedeeltelijk sloop van een overtollige afhang en het vervangen van asbestdakplaten opgenomen. De kwaliteitsverbetering dient gelijk te zijn aan de oppervlakte die voor de nieuwe functie in gebruik wordt genomen, zijnde 430 m². De 300 m² aan asbestdakplaten telt voor 50% mee, zodat er nog 280 m² aan kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit door storting in het fonds kwaliteitsverbetering te willen realiseren, zijnde €25 per m², zodat het een totale storting van €7.000,- betreft. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Een pannenkoekenhuis aan de rand van de Strijbeekse heide levert een bijdrage aan een aantrekkelijk en leefbaar buitengebied. Het pannenkoekenrestaurant is een welkome aanvulling op het aanbod aan recreatiemogelijkheden in de gemeente en past zodoende binnen de Cittaslow-gedachte. Het beleevingsconcept Ruimte voor ondernemen beoogt meer gebruik te maken van de groene omgeving door recreatieve functies.

Alternatieven: Ja ☐ Nee ☐

3. Lasten, Baten en Dekking:

Investering:

nvt

Eenmalige kosten:

nvt

Structurele kosten:

nvt

Dekking:

nvt

4. Vervolg

Planning:

Indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, dient het vaststellingsbesluit binnen 2 weken te worden bekendgemaakt. Het vaststellingsbesluit wordt tevens toegezonden aan het college van Gedeputeerde Staten (GS). GS heeft geen zienswijze ingediend. Het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ligt vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Communicatie:

De bekendmaking zal in de Staatscourant worden gepubliceerd. Tevens zal een kennisgeving op de gemeentelijke website en de huis-aan-huis-bladen op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien op het gemeentekantoor en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

Bijlagen:

- Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl (snellink <http://goo.gl/EU1tr>)

De raad van de gemeente Alphen-Chaam;

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. dinsdag 7 februari 2012,
afdeling Beleid en Beheer, nr. 9;

overwegende dat

- het initiatief past binnen de uitgangspunten van het belevingsconcept “Ruimte voor ondernemen”;
- het initiatief een aanvulling is op het dagrecreatieve aanbod in de gemeente;
- de op grond van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling benodigde kwaliteitsverbetering deels plaatsvindt door asbestsanering en deels door een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is zeker gesteld door het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- het bestemmingsplan Goudbergseweg 8 te Strijbeek, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.BPGoudbergseweg8 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
 - de wijziging betreft het aanpassen van paragraaf 3.1 en 4.1 zodat duidelijk is dat de kwaliteitsverbeterende maatregelen tegemoetkomen aan hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en geen invulling van de Ecologische Hoofdstructuur vormen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op donderdag 1 maart 2012

 , voorzitter

 , griffier