

Ruimtelijke onderbouwing



Project: Horecagelegenheid FarmCamps de Stolkse Weide
Projectnummer: 3642
Adres: Bovenkerkseweg 49, Stolwijk
Datum: 02-09-2021
Opstellers: ML I Verstoep Bouwadvies en Architectuur

1. Aanleiding

Aan de Bovenkerkseweg 49 te Stolwijk is het agrarische bedrijf van familie Uittenbogaard gelegen. Naast de agrarische werkzaamheden, exploiteert de familie ook de Stolkse Weide, een kampeergelegenheid, aangesloten bij de stichting FarmCamps. Bij de FarmCamps staat 'het beleven van' het boerenleven, op de boerderij, centraal.



Afbeelding 1: Projectlocatie

Het terrein beschikt in totaal over 25 kampeerplaatsen, waarbij 5 kampeerplaatsen seizoenplaatsen zijn, welke vaak 3 tot 6 maanden in het zomerseizoen in gebruik worden genomen. 20 kampeerplaatsen zijn bedoeld voor weekend of (mid)week gasten. Deze kampeerplaatsen kennen een bezetting van april tot en met oktober. In de winterperiode worden de kampeerplaatsen niet gebruikt. Om deze reden heeft familie Uittenbogaard bij de gemeente een principeverzoek (kenmerk: SXO-20210333) ingediend om een horecagelegenheid in het bestaande douche- en recreatiegebouw, te creëren. Middels deze horecagelegenheid kan familie Uittenbogaard in de wintermaanden een vergaderlocatie of een locatie voor een feestje verhuren.

De gemeente heeft in een principebeantwoording op 21 juni 2021 aangegeven in principe akkoord te zijn met voorgestelde plan. Het plan dient echter wel aan een aantal voorwaarden te voldoen, welke in deze ruimtelijke onderbouwing nader onderbouwd en toegelicht worden.



Afbeelding 3: Bestemmingsplan

Planspecifiek

Het voorgestelde plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan, omdat de aangevraagde activiteiten niet passend zijn binnen de bestemmingsomschrijving of de nevenactiviteiten.

Er wordt niet nieuw gebouwd op de locatie, waardoor de archeologische waarden niet worden geschaad.

Afwijkingsmogelijkheden

In het principebesluit staat beschreven dat het mogelijk is om medewerking te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het plan voldoet namelijk aan de voorwaarden van het Horecabeleid buitengebied Gemeente Krimpenerwaard 2020. De beoogde activiteiten zouden betrekking hebben op horeca categorie 1 en 2. Onder categorie 2 valt dagrecreatie met alcohol. Deze categorie is van toepassing voor accommodaties die bijeenkomsten, zoals vergaderingen organiseren. Daarnaast valt het vieren van kleinschalige (verjaardag)feesten hier onder.

De ondernemer dient voor categorie 2 te beschikken over een Drank- en horecawetvergunning. Daarnaast is de horecafunctie enkel overdag geopend en in de vroege avonduren. Dat betekent concreet dat deze alleen tussen 09.00 en 22.00 uur geopend mag zijn. B&W kunnen hier een uitzondering op maken en incidenteel (maximaal zes keer per kalenderjaar) middels een tijdelijke omgevingsvergunning, een openingstijd tot 24.00 uur toestaan. Hierbij kan een evenementenvergunning en APV-ontheffing noodzakelijk worden geacht.

Voor familie Uittenbogaard is er sprake van horeca als nevenfunctie, waarbij de horeca wordt uitgevoerd naast een andere functie op het perceel, waarbij de horeca-activiteit niet de overhand verkrijgt. De horecafunctie is voor iedereen toegankelijk.

De locatie valt binnen Gebied 3: Veenweidegebieden. Voor dit gebied gelden een aantal voorwaarden, waaraan voldaan moet worden:

- *Horeca mag alleen in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;*

De horecafunctie, wordt in de toentertijd bestemde 'recreatieve ruimte' vormgegeven. Het bijgebouw waar dit in plaats vindt, is in 2014 ten behoeve van de kampeerplaatsen, verbouwd.

- *De horeca-activiteiten mogen geen beperkingen opleggen op aangrenzende functies;*

De horecafunctie wordt binnen de bestaande bebouwing opgericht. Aan de linkerzijde beschikken de burens ook over een agrarische bestemming. De afstand tussen het gebouw waarin de horecafunctie vormgegeven wordt en het agrarische bouwblok bedraagt circa 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan het geurbeleid. Aan de rechterzijde is een woonbestemming gelegen, welke zich op ruim voldoende afstand van de horecafunctie bevindt, aangezien de agrarische gebouwen van de inrichting er nog tussen staan.

De burens hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen.

- *Het concept een bijdrage levert aan de beleving van het buitengebied van de Krimpenerwaard;*

Middels het toevoegen van de horecafunctie is de boerderij van familie Uittenbogaard ook in de wintermaanden toegankelijk voor publiek. Daarnaast bereikt de horecafunctie mogelijk een breder publiek, aangezien er middels vergaderingen en feestjes, ook andere doelgroepen aangetrokken worden. Deze doelgroepen maken hierdoor ook kennis met het boerenleven, wat een typerende factor voor het buitengebied van de Krimpenerwaard betreft.

- *Dit concept specifiek is voor deze locatie;*

Middels voorgenomen ontwikkeling kan de bestaande ruimte op een duurzame wijze worden gebruikt. Er kan naast een zomerinvulling ook in de winter invulling gegeven worden aan het gebouw. Daarnaast is de locatie, mede door de FarmCamps, al zo ingericht, dat de burger dichterbij de boer kan worden gebracht.

- *Sprake is van een goede verkeersafwikkeling;*

De voorgenomen horecafunctie is een soort 'winteropvulling' voor de kampeerfunctie. In de winter wordt deze kampeerfunctie niet gebruikt, waardoor familie Uittenbogaard graag een andere functie aan de ruimte toekent, om zo mensen ook in de wintermaanden de gelegenheid te bieden om bij de boer op bezoek te gaan.

Bij een volledige bezetting in de zomer zullen ongeveer 25 auto's het perceel betreden. Deze auto's worden allemaal op de eigen parkeergelegenheid geparkeerd. Veel mensen blijven voor korte duur en zullen sporadisch het terrein met de auto verlaten. Deze mensen komen echt voor het kijken in het boerenleven.

In de winter is er geen sprake van deze bezetting waardoor, de beoogde zaalverhuur/vergader ruimte de enige 'extra' verkeersbewegingen betreft. Zowel de ruimte als het parkeerterrein lenen zich niet voor het ontvangen van grote groepen mensen. Er wordt verwacht dat ongeveer 50/60 mensen de ruimte bij een maximale bezetting kunnen betreden. Ervan uitgaande dat de meeste mensen samen zullen komen en een aantal mensen per fiets zullen komen, zal dit betekenen dat het aantal auto's ongeveer gelijk aan de bestaande 25 auto's, zal blijven. Er is geen norm van de CROW, die het beoogde gebruik precies typeert. Wanneer er gekeken wordt naar een restaurant of congresfunctie wordt er uitgegaan van een aantal tussen de 6 tot 16 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt ruimschoots behaald in de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast wordt de zaal bij speciale gelegenheden in gebruik genomen, waardoor er net als bij de kampeerfunctie, niet dagelijks sprake is van een toename van het verkeer.

- *Geen belemmeringen op aangrenzende percelen optreden;*

De horecafunctie wordt op het eigen perceel ingevuld. Hetzelfde geldt voor het parkeren. Hierdoor treden er geen belemmeringen op aangrenzende percelen op.

- *Manier van betrekken van omwonenden bij de planvorming;*

Familie Uittenbogaard, heeft de dichtstbijzijnde burens, woonachtig op de Bovenkerkseweg 43, 45, 47 en 51 ingelicht over de beoogde planvorming. Geen van de burens heeft bezwaren tegen de plannen met betrekking tot de toevoeging van een horecafunctie.

Omwonenden welke voorbij de boerderij en richting het doodlopende gedeelte van de Bovenkerkseweg woonachtig zijn, ervaren geen hinder op het gebied van verkeer, aangezien de auto's van bezoekers deze weg niet zullen betreden.

- *Aanvullende voorwaarden.*

Tenslotte gelden er aanvullende voorwaarden, waarbij horeca als neven- of ondersteunende activiteit is toegestaan tot een oppervlakte van 100 vierkante meter. De recreatieruimte heeft een oppervlakte van 89,3 vierkante meter. Hiermee wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden.

Omgevingsvisie

In de ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Krimpenerwaard (24 november 2020) staat beschreven dat er bij nieuwe plannen gekeken dient te worden of dit plan aansluit bij de 'Krimpenerwaarden' of de visie op de Speerpunten. Middels voorgenomen plan kan er door diverse doelgroepen kennis gemaakt worden met het agrarische karakter van de Krimpenerwaard. Daarnaast kan er een uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden worden gerealiseerd.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Het verbouwde bijgebouw voldoet aan de eisen voortkomend uit het Bouwbesluit 2012. Voor de ruimtelijke eisen is hoofdstuk 4: Bruikbaarheid uit het Bouwbesluit (2012) geraadpleegd. Voor de technische eisen zijn de hoofdstukken 2: Veiligheid, 3: Gezondheid, 5: Energiezuinigheid en 6: Installaties uit het Bouwbesluit (2012) geraadpleegd. Tevens zijn de eisen voortkomend uit de bouwverordening van de gemeente Krimpenerwaard vertaald naar het toentertijd gemaakte ontwerp.

Sloop

Ten behoeve van het voorgenomen plan worden er geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd.

5. Te doorlopen procedure

Aangezien de locatie in het buitengebied gelegen is, kan de activiteit alleen mogelijk gemaakt worden door middel van een aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning zal volgens de uitgebreide procedure, zoals beschreven in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in behandeling worden genomen.

Deze procedure heeft een duur van 26 weken, welke eenmalig verlengd kan worden met 6 weken. Wanneer de vergunning is verleend, wordt deze voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd door de gemeente. Er kan dan bezwaar op de vergunning worden gemaakt. De gemeente neemt de ingediende zienswijzen mee in het definitieve besluit. Op dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Bezwaar en beroep dienen binnen 6 weken na het ter inzage leggen van de vergunning, kenbaar gemaakt te worden.

6. Haalbaarheidsaspecten

Aangezien het plan binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt en het initiatief geen sloop kent, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan haalbaarheidsaspecten, zoals bodem, archeologie, ecologie, geluid en het aspect 'water'.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente hoeft geen investering te doen voor de realisatie van het plan. De ontwikkelkosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor de planologische procedure zijn verwerkt in de leges. Ook de kosten voor planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Participatie

Het aspect 'Participatie' is onder het onderdeel 'Beleidsverantwoording' nader toegelicht. Familie Uittenbogaard is het gesprek aangegaan met de burens, welke woonachtig zijn op de Bovenkerkseweg 43, 45, 47 en 51. Deze burens hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

8. Conclusie

Er kan uiteindelijk geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de voorwaarden, welke gesteld worden in het Horecabeleid buitengebied gemeente Krimpenerwaard 2020. De voorgenomen plannen oefenen geen negatieve effecten uit op de omgeving of de verkeersafwikkeling. De plannen dragen bij aan de beleving van het buitengebied van de Krimpenerwaard. De burens hebben geen bezwaren op de plannen.

Kortom: het voorgenomen plan past binnen de beschreven beleidskaders en is als 'haalbaar' te beschouwen.