

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Theetuin Nieuwe Veer 22a, Streefkerk

Auteur: Sander Slijkhuis

Datum: 23-12-2019

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een aanvulling op het door mevrouw E. Verschuren (hierna initiatiefnemer) reeds ingediende principeverzoek voor een theetuin op het perceel aan de Nieuwe Veer 22a in het buitengebied van Streefkerk (kenmerk 794295). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie aan de Nieuwe Veer 22a. Vervolgens worden de gewenste theetuin-activiteiten beschreven en worden deze getoetst aan geldend beleid en regelgeving.

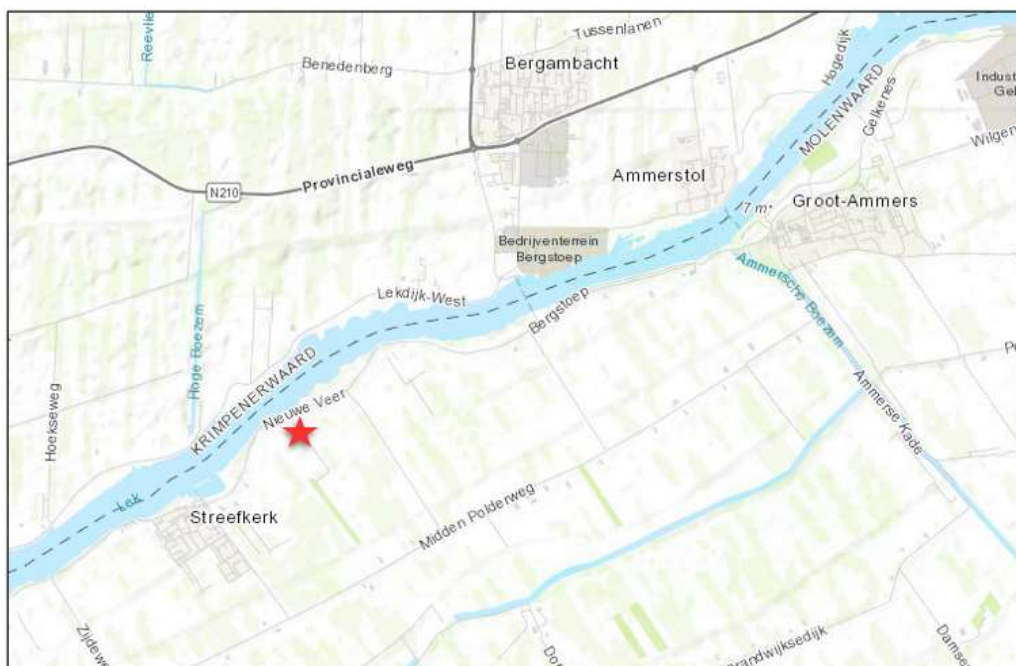
Huidige situatie

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Molenwaard aan de Lek. Op circa 1,2 kilometer ten zuidwesten ligt de kern Streefkerk, 4,3 kilometer ten oosten ligt de kern Groot-Ammers. Het perceel bestaat uit een woning met bijbehorende bouwwerken op het voorerf (nr. 22) en een vrijstaande schuur op het achtererf (nr. 22a)

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Naast de bestemming 'Wonen' zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen geheel of deels van toepassing op de locatie:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' (deels) een 'Waarde – Archeologie – 4 (deels);
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – Molenbiotoop 400;
- Bouwvlak;
- Maatvoering aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 8;

Hieronder is op een topografische kaart de ligging van de locatie met een rode ster ten opzichte van de omgeving weergegeven. Met een luchtfoto is de locatie nader in beeld gebracht.



Afbeelding 1. Ligging locatie ten opzichte van de omgeving (bron: ArcGIS)



Afbeelding 2. Luchtfoto locatie (bron: ArcGis)

Gewenste situatie

Initiatiefnemer wil in en rondom de vrijstaande schuur op het achtererf (nr. 22a) een theetuin beginnen. De gewenste activiteiten bestaan uit:

- Het schenken van diverse soorten koffie en thee, waarbij thee zelf geplukt kan worden uit de theetuin;
- Het serveren van diverse soorten ambachtelijk gebak uit de streek;
- Het serveren van ambachtelijk ijs uit de streek;
- Het verzorgen van een boerenlunch-arrangement;

- Het verzorgen van High Thea arrangementen;
- Het faciliteren van workshops;

Het aantal te ontvangen gasten ligt op maximaal 50 personen welke gebruik kunnen maken van het buitenterras dat voor een deel wordt overdekt met een nieuwe overkapping. Bij slecht weer kan ook binnen in de schuur gezeten worden. De theetuin richt zich enerzijds op voorbijkomende recreanten en wielervedotons die de toeristische route langs de Lek aandoen. Daarnaast wil men veel betekenen voor (eenzame) oudere mensen uit de omgeving. De theetuin moet voor hen een gezellige ontmoetingsplek worden. De theetuin zal het gehele jaar geopend zijn, zeven dagen per week vanaf 10 tot 18 uur. Bij mooi weer zal de theetuin langer openblijven om haar boerenijs te kunnen serveren.

De ontwikkeling gaat gepaard met de renovatie van de schuur, waarmee deze zelfvoorzienend wordt gemaakt. Daarnaast wordt de tuin aantrekkelijker gemaakt voor gasten. De locatie is reeds voor bijna 85 % omheind met hoge hagen. Om de theetuin volledig af te schermen van het buurperceel worden er boerenknotwilgen langs de buitenrand van de theetuin aangeplant.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde opzet indicatief op de luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 3. Gewenste situatie (bron: BJZ.nu)

Toetsing aan beleid

De gemeente Molenwaard heeft onderzoek laten verrichten naar de toeristische groeiperspectieven wat heeft geresulteerd in de onderzoeksrapportage “Toeristische groeiperspectieven Molenwaard 2020-2025 *Molenwaard, authentieke ‘Holland’-bestemming én recreatiegebied met regionale trekkracht*”. Dit document geeft inzicht in de toeristische potenties die uiteindelijk moeten worden doorvertaald naar een toeristisch-recreatieve visie.

Uit het onderzoek blijkt dat Molenwaard beschikt over een sterk fietsroutenetwerk en het wandelnetwerk in ontwikkeling is. Daarentegen wordt ook geconstateerd dat er een nauwelijks bedrijfsmatig geëxploiteerd, kleinschalig aanbod in verblijf- en dagrecreatie (horeca, musea en attracties) aanwezig is, waardoor de bestedingen laag zijn. Verder blijkt dat inwoners erg gesteld zijn op (zondags)rust, waardoor toeristische kansen niet optimaal worden benut. Als kans wordt daarom het vergroten van de bestedingen in dagrecreatie en het vergroten van de beleving van het toeristisch aanbod genoemd (onderscheidenheid).

De gewenste theetuin zet in op nieuwe dagrecreatie/daghoreca aan een toeristische route. Het bedrijf onderscheidt zich door diverse soorten koffie/thee/gebak en ijs aan te bieden en ook op zondagen geopend te zijn. De ontwikkeling is daarmee volledig in lijn met het voorgenoemde onderzoek en draagt bij aan de versterking en onderscheidenheid van het toeristisch aanbod van de gemeente Molenwaard.

Milieu- en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling zijn, wat betreft milieuaspecten, de volgende thema's van belang: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water. Tevens dienen de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding te worden meegenomen.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid (wegverkeerslawaai) bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en Besluit milieueffectrapportage niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) worden opgericht (*geluid/wegverkeerslawaai*);
- de ontwikkeling voorziet in de van verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het perceel en geen bodemingrepen of bodembedreigende activiteiten met zich meebrengt (*bodem*);
- geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en de afvalinzamelingactiviteiten 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (*luchtkwaliteit*);
- gelet op de risicokaart in de nabije omgeving van het plangebied geen externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn (*externe veiligheid*);
- er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt (*geur*);
- geen sprake is van een activiteit genoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij Besluit m.e.r. (*Besluit milieueffectrapportage*).

De thema's milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer en parkeren zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt kort op de desbetreffende thema's ingegaan.

Milieuzonering

In de directe omgeving van de gewenste theetuin bevinden zich milieugevoelige woonfuncties aan de Nieuwe Veer 23 en 20. Een theetuin met de hiervoor beschreven activiteiten kan op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ het beste worden vergeleken met het volgende type bedrijvigheid: *restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen bereiding, viskramen e.d.* (SBI-code 561). Een dergelijk bedrijf heeft een grootste richtafstand van 10 meter op basis van mogelijke geur- en geluidshinder.

De woonfunctie aan Nieuwe Veer 23 bevindt zich op circa 50 meter afstand van de theetuin. De woonfunctie aan Nieuwe Veer 20 ligt eveneens op circa 50 meter. Omdat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet (onevenredig) wordt aangetast.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt mensen tegen langdurige geurhinder. Gelet op de gewenste openingstijden is de theetuin geschikt voor langdurig verblijf en is langdurige blootstelling aan geurhinder mogelijk aan de orde en dient hier volledigheidshalve aan te worden getoetst.

In voorliggend geval bevinden zich op korte afstand geen agrarische bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken in de gewenste theetuin. Het aspect geurhinder vormt hiermee geen belemmering.

Ecologie

Voor de te realiseren theetuin zal de bestaande schuur worden gerenoveerd en er wordt een overkapping aan de zuidzijde aangebouwd. Verder worden delen van het terrein verhard ten behoeve van parkeerplaatsen en een goede bereikbaarheid (o.a. voor rolstoeltoegankelijkheid). Met uitzondering van de gewenste overkapping zijn de ontwikkelingen reeds passend binnen het geldende bestemmingsplan waarin de gronden zijn voorzien van woonbestemming met bouwvlak. Een quickscan naar ecologische waarden is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk. Wel zal bij uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de zorgplichtbepaling zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Archeologie en cultuurhistorie

De gronden waar de theetuin en daarbij behorende bodemingrepen ten behoeve van verhardingen zijn voorzien hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Voor deze gronden geldt een uitvoeringsverbod voor werken en werkzaamheden:

- die een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m² en dieper worden uitgevoerd dan 30 cm beneden het maaiveld;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van bos of boomgaard;
- het scheuren van grasland;

Naar verwachting wordt met het aanleggen van de verhardingen die grond niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor op voorhand niet noodzakelijk geacht.

De ontwikkeling bevindt zich achterop het perceel Nieuwe Veer 22 en voorziet in toevoeging van hoge bebouwing en doet daarmee geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving zoals de karakteristieke windmolens.

Water

Waterkering

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterhuishouding en voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag kan door het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken, indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

In voorliggend geval wordt de bestaande schuur gerenoveerd en wordt een overkapping aangebouwd. Deze overkapping zal los van de draagconstructie (palen) niet gepaard gaan met grondingrepen. Conform de regels van de dubbelbestemming zal voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Het Waterschap Rivierenland heeft geadviseerd over het plan en aangeven dat voor activiteiten in de beschermingszone van de primaire kering een watervergunning nodig is. In deze watervergunning kunnen aanvullende technische eisen en voorwaarden worden gesteld om de waterkering te beschermen. Ook moet het mogelijk blijven om in de toekomst de waterkering te versterken, waardoor het bouwwerk buiten het profiel van vrije ruimte moet blijven.

Afvoer hemelwater

Door de realisatie van de gewenste overkapping en verhardingen zal het verhard oppervlak op het perceel toenemen met 360 m². Het hemelwater zal conform de het beleid van Waterschap Rivierenland worden afgekoppeld op omliggende oppervlakte wateren. Na een positieve principe-uitspraak zal hierover advies worden ingewonnen bij het waterschap.

Verkeer en parkeren

Voor specifiek een theetuin zijn in CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geen kencijfers beschikbaar. Voor een plantentuin/botanisch tuin of café/cafetaria/restaurant zijn wel parkeer- en verkeersgeneratiekencijfers opgenomen, maar uitsluitend voor locaties binnen de bebouwde kom. In dit geval ligt de theetuin in het buitengebied.

De gewenste theetuin richt enerzijds zich op voorbijkomende recreanten en ouderen uit de omgeving. Deze bezoekers zullen de theetuin naar verwachting voornamelijk op de fiets aandoen. De theetuin richt zich ook het geven van workshops. Gelet op de kleinschaligheid zal deze ontwikkeling niet zorgen voor een onaanvaardbare toename van de verkeersgeneratie van en naar het perceel en zorgt niet voor een significante toename van de verkeersintensiteiten over de Nieuw Veer. Het perceel is in de huidige situatie reeds op een veilige en overzichtelijke manier ontsloten. Voor de circa 20 auto's is een ruime parkeergelegenheid op het terrein voorzien. Bij een positief principebesluit zal een nadere parkeeronderbouwing worden gegeven.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van een theetuin aan Nieuwe Veer 22a een positieve bijdrage kan leveren aan het aanbod daghoreca en dagrecreatie in de gemeente Molenwaard. Verder blijkt uit de toets aan de omgevingsaspecten dat er geen onoverkomelijke bezwaren te verwachten zijn en de ontwikkeling kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,
Namens mevrouw E. Verschuren

S. Slijkhuis

BJZ.nu BV
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo