

Onderwerp	Principeverzoek Boekhorsterweg 20 Oud Ade								
Zaaknr.	530506								
Datum B&W-vergadering	4 juli 2023								
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian								
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal		M. van der Weide Cezarini						
Beslispunten	1. Het herinrichten van het perceel Boekhorsterweg 20 te Oud Ade, waarbij de bestaande schuren gesloopt en vervangen worden door een nieuwe schuur, de bestaande mini-camping uitgebreid wordt en de huidige agrarische bedrijfswoning gesloopt en elders op het perceel herbouwd wordt, wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. Het initiatief dient in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt te worden, waarbij nader inzicht gegeven dient te worden op welke wijze de stedenbouwkundige inpasbaarheid, situering en vormgeving van de nieuwe schuur, de nieuwe bedrijfswoning en de uitbreiding van de mini-camping plaatsvindt en daarmee de ruimtelijke kwaliteit door voorgestelde herinrichting zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving gewaarborgd wordt; b. De ruimtelijke onderbouwing zal de planologisch / juridische onderlegger zijn voor de te doorlopen procedure, te weten de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo; c. Initiatiefnemer dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ook aspecten als ontsluiting, parkeren, water en (milieutechnische)aspecten nader uit te werken; d. Het inpassen van te realiseren woningen dient plaats te vinden met inachtneming van de bouwvoorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in artikel 4 (Agrarisch met waarden – Natuur -en Landschapswaarden) van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West’; 2. Initiatiefnemer te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).								
Samenvatting	Initiatiefnemer wil het perceel Boekhorsterweg 20 te Oud Ade herinrichten en daarmee een op het perceel aanwezige bestaande schuur te vervangen door nieuwe schuur met inpassende voorzieningen ten behoeve van zowel de agrarische bedrijfsvoering en de minicamping. Ook wil initiatiefnemer de op het perceel aanwezige minicamping uitbreiden en de bestaande agrarische bedrijfswoning slopen en elders op het perceel herbouwen. Het college wordt geadviseerd een positieve houding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal verplichtende voorwaarden richting de initiatiefnemer.								
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.								
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 11 juli 2023								
Bijlage(n)			Openbaarheid <table><tr><td>O</td><td>TNO</td><td>NAO</td><td>G</td></tr></table>			O	TNO	NAO	G
O	TNO	NAO	G						

	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief		X	X	
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het herinrichten van het perceel Boekhorsterweg 20 Oud Ade (kadastraal bekend nr. 822) en daarmee de bestaande schuur te vervangen door een nieuwe schuur, de op het perceel aanwezige mini-camping uit te breiden en de bestaande agrarische bedrijfswooning te slopen en elders op het perceel herbouwen.

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van bestaande agrarische bedrijvigheid in het buitengebied binnen de gemeente met dien verstande dat behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

Argumenten

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied West. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur -en Landschapswaarden en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2. Op het perceel bevinden zich een aantal schuren, een agrarische bedrijfswooning en een mini-camping.

Vervangen bestaande schuur

De bestaande schuur die momenteel gebruikt wordt voor opslag van eigen landbouwwerktuigen, voorraden (hoor, stro, zaagsel etc.) en boot- en caravanstalling van gebiedseigen objecten is aan vervanging toe en de grootte komt niet meer overeen met de huidige behoefte naar ruimte in het kader van de (agrarische) bedrijfsvoering ter plaatse. Dit houdt in dat initiatiefnemer bij het vervangen van deze schuur (huidige totaaloppervlakte ca. 850m²) een nieuwe schuur wil realiseren van 1.200m² op dezelfde locatie in lijn met naastgelegen koeienstal. Deze koeienstal (ca. 1388 m²) wordt overigens niet gesloopt / vervangen noch uitgebreid. Als onderdeel van de herinrichting van het perceel en het vervangen van de genoemde schuur zal de op het perceel aanwezige hooischuur van ca. 84m² gesloopt worden. De nieuwe schuur wordt (net als in de huidige situatie) gebruikt voor opslag van eigen landbouwwerktuigen, voorraden (hoor, stro, zaagsel etc.) en boot- en caravanstalling van gebiedseigen objecten. D.w.z. stalling van boten en caravans van de eigen ligplaatsen en van de omliggende campings, elektrische boten van camping Spijkerboor ed. et als in de huidige situatie zal een combinatie van (agrarische) opslag en botenstalling van gebiedseigen objecten leiden tot het meest doelmatige gebruik van de schuur. Immers, in de zomer ligt de nadruk qua gebruik op agrarische opslag van landbouwwerktuigen en agrarische voorraden (zo wordt op de boerderij hooi gemaakt en opgeslagen van het eigen grasland) en in de winter raakt de stalling weer gedeeltelijk leeg en wordt de aanwezige ruimte nadrukkelijk gebruikt voor boot- en caravanstalling. Aangezien er in de huidige schuren gebrek is aan een kantine, kantoor en ontvangstruimte met sanitair voor personeel, klanten en leveranciers, is initiatiefnemer voornemens in de nieuwe schuur voorgenoemde voorzieningen te realiseren. Dit komt de professionaliteit en bedrijfsefficiëntie ten goede, waarbij het genoemde sanitair gecombineerd wordt met de gewenste gemeenschappelijke ruimte in het kader van de uitbreidingswens van de bestaande mini-camping. Dit multifunctionele voorzieningendeel dat als ondergeschikte functie onderdeel is van de bestaande aanwezige agrarische en recreatieve bedrijfsvoering, wordt in het voorste gedeelte van de nieuwe schuur gerealiseerd.

Uitbreiding minicamping en versterking recreatieve nevenfunctie

Op de locatie is een minicamping gevestigd met 5 standplaatsen. Het is de wens het aantal plaatsen uit te breiden naar 10 tot 12 plaatsen, waarbij de bijbehorende sanitaire voorzieningen gerealiseerd worden in de nieuw te realiseren schuur. Het deel van het perceel waar de minicamping zich bevindt grenst overigens aan de naastgelegen camping Spijkerboor. Met de verkleining van de van de veehouderijtak door de uitbreiding van de minicamping blijft de verhouding hoofd- en nevenfunctie (waarbij agrarisch de hoofdfunctie is), intact en in verhouding. Het uitbreiden van de recreatieve component op het perceel komt ten goede aan de continuïteit en stabiliteit van de (agrarische) bedrijfsvoering in zijn geheel. Ook biedt voorliggend voornemen – mede door het realiseren van de nieuwe schuur met bijbehorende bovenbeschreven voorzieningen - de mogelijkheid om op de boerderij een educatief programma op te zetten waarbij het boerenleven en het bijzondere landschap van de Waterloospolder en de Kagerplassen centraal staat.

Vervangen en herbouw agrarische bedrijfswoning

Het oorspronkelijke hoofdgebouw van de boerderij is bouwvallig en gedateerd. Het voldoet niet meer qua comfort, energiegebruik en hygiëne voorschriften. Het hoofdgebouw bestaat uit de bedrijfswoning, een kaasmakerij en opslag. Initiatiefnemer is dan ook voornemens om deze agrarische bedrijfswoning te slopen en elders op zijn perceel een nieuwe bedrijfswoning te realiseren die voldoet aan de maatstaven van deze tijd. De huidige agrarische bedrijfswoning staat momenteel haaks ten opzichte van de overige opstallen op het perceel in het zuidelijk deel van het plangebied.. Door sloop en herbouw van de bedrijfswoning in het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt er ten hoogte van de ontsluiting van het plangebied meer ruimte gecreëerd en optimaliseert daarmee de ontsluiting van het plangebied, maar ook komt het vervangen en herbouw van de agrarische bedrijfswoning de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling (o.a. voor manoeuvrerende melkwagens) en benodigde parkeervoorzieningen (voor gasten) ten goede.

Om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend voornemen, dient op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West zodanig gewijzigd te worden, dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de nieuwe situatie als gevolg van de voorgestelde herinrichting en indeling van functies. Met dien verstande dat de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale percentages voor bebouwbaar oppervlakte niet overschreden mogen worden. Dit betekent dat de nieuw te realiseren agrarische bedrijfswoning maximaal 750m³ mag bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor wat betreft de te vervangen schuur dient initiatiefnemer de in het bestemmingsplan genoemde maximale goot- en bouwhoogte voor wat betreft bedrijfsgebouwen in acht te nemen (respectievelijk 6 en 12 meter).

In de ruimtelijke onderbouwing moet ingegaan worden op aspecten als parkeren, groen, tuin en verkeersontsluiting en de wijze waarop dit planologisch inpasbaar en uitvoerbaar gemaakt wordt. Ook dient initiatiefnemer aan alle milieutechnische vereisten en wettelijke onderzoekverplichtingen te voldoen. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is vervolgens de planologisch / juridische onderlegger voor de procedure die doorlopen dient te worden, te weten een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo).

Beleid

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De planlocatie maakt onderdeel uit van een gebied dat door de provincie Zuid-Holland is aangemerkt als 'buitengebied' (beschermingscategorie 3). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met aandacht voor het behoud van de aanwezige kwaliteiten zoals verwoord in de provinciale gebiedsprofielen. Geconcludeerd kan worden dat door het vervangen van de schuur, het uitbreiden van de minicamping en het slopen / vervangen van de agrarische bedrijfswoning schuur de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet in het geding hoeft te komen en er als gevolg van de wijze van herinrichting, positionering en situering van het totaal er zelfs sprake kan zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Omgevingsvisie Kaag & Braassem

De gemeentelijke Omgevingsvisie stelt dat agrariërs (zoals in voorliggend geval initiatiefnemer) er niet enkel zijn voor de productie van voedsel, maar dat deze agrarische bedrijfstak bovendien een belangrijke rol heeft in het beheer van de natuur en het landschap. door in te zetten op een verbrede landbouw, waarbij de combinatie met recreatieve nevenactiviteiten mogelijk worden gemaakt en als een wenselijke ontwikkeling beschouwd dient te worden. Door behoud en waar nodig versterking van deze bedrijfstak kan de versnippering van landbouwgrond tegengegaan worden en staat een vitaal ondernemingsklimaat voor de agrariërs in dit verband centraal. Voorliggend voornemen is dan ook in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Ingeval van een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Er moet sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling die voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Qua inpasbaarheid van functies moet er sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitswaarborg en worden daarmee ook de karakteristieken van bestaande linten gerespecteerd.

In voorliggend geval blijft de verhouding hoofd- en nevenfunctie (van agrarisch en recreatie) in balans en verhouding tot elkaar en kan de uitbreidingswens voor zowel de schuur als de minicamping qua positionering en massa als proportioneel beschouwd te worden. De wijze waarop initiatiefnemer de herinrichting invulling wil geven kan tevens tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leiden. De huidige bedrijfswoning staat momenteel haaks op de omliggende opstallen. In de nieuwe situatie staat de bedrijfswoning qua oriëntatie in lijn met de bijbehorende opstallen. Dit komt het open karakter en (bestaande) doorzichten en zichtlijnen ten goede, waarbij de nieuwe erfopzet streekeigen blijft. Door de nieuwe indeling van het perceel ontstaat er qua entree ook een ruimer aanzicht, ontstaat er meer ruimte wat betreft de ontsluiting en verkeersafwikkeling. Ook wordt er door de nieuwe erfopzet meer parkeergelegenheid gecreëerd voor bezoekers van de minicamping en overige bezoekers/klanten van de boerderij.

Conclusie

Er zijn in beleidsmatige en stedenbouwkundige zin voldoende aanknopingspunten om een positieve grondhouding aan te nemen wat betreft het herinrichten van het perceel. Voorwaarde is wel dat in de uitwerking van het voornemen uit de op te stellen ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de ontwikkeling aan alle vereisten van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Communicatie

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een principeverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer.

Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	