

Uitgangspunten Bestemmingsplan Boerderij 't Geertje

Gemeente Zoeterwoude



4 maart 2013
Gemeente Zoeterwoude
Bestemmingsplan Boerderij 't Geertje
uitgangspunten

Afdeling RO

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt per 1 juli 2008 dat bestemmingsplannen binnen tien jaar geactualiseerd moeten worden en dat bestemmingsplannen die per 1 juli 2008 ouder zijn dat tien jaar, binnen vijf jaar geactualiseerd moeten worden.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Gebied in 2010 was het niet mogelijk de bestemming van de gronden van Boerderij 't Geertje aan de Geerweg 7 vast te stellen.

Hierdoor is voor deze gronden nog het bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder 1981 van kracht.

Deze nota bevat de uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan Boerderij 't Geertje (NL.IMRO.0638.BP00010).

Afb. 1

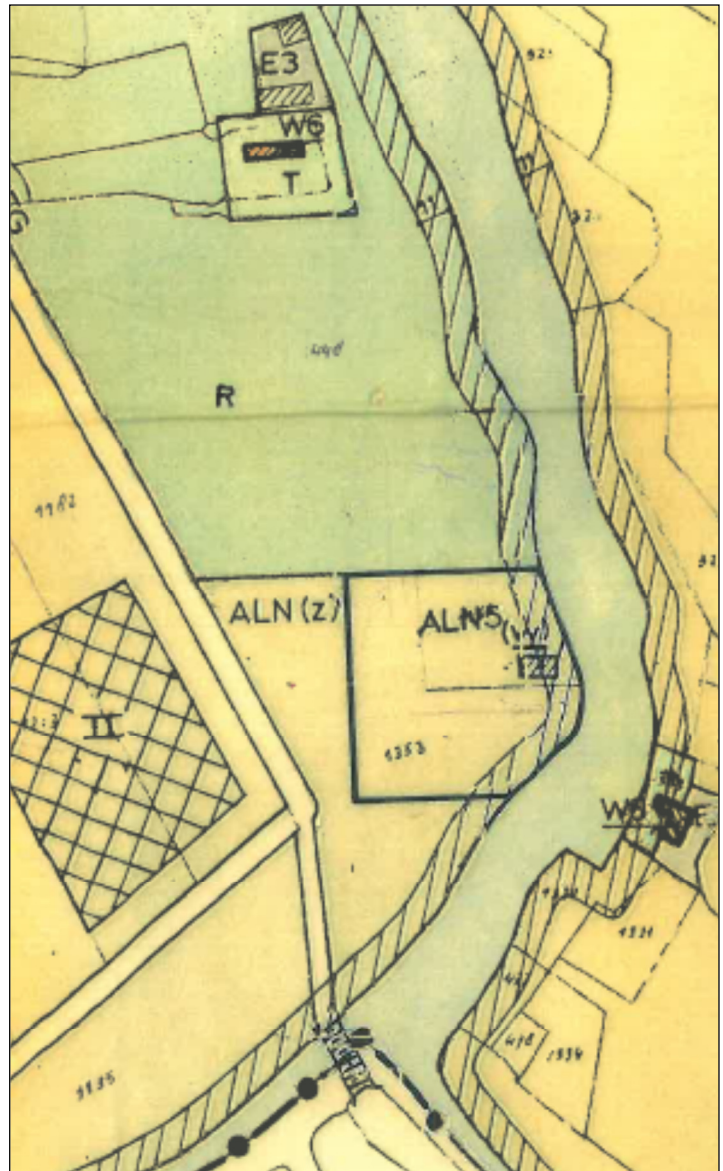
Kaartuitsnede bestemmingsplan
Drooggemaakte Geer- en Kleine
Blankaardpolder 1981

ALN-bestemming is voor

- agrarische bedrijven
- landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden
- beperkt recreatief medegebruik

R-bestemming is voor

- land- en oeverrecreatie en in
samenhang hiermee voor
picknickplaatsen, parkeerplaatsen,
wandelpaden en groenvoorzieningen



Afb. 2
Plangebied
bestemmingsplan
Boerderij 't Geertje

Oppervlakte:
ruim 2,1 ha



Beleidskaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

- Een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een open norm die inhoudelijk door het gemeentebestuur moet worden ingevuld. Het gemeentebestuur dient alle in het geding zijnde belangen met een ruimtelijke dimensie af te wegen. Een goede ruimtelijke ordening wordt dan verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk.
- Met andere woorden, een goede ruimtelijke ordening creëert zo gunstig mogelijke voorwaarden voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Dat gebeurt door het toekennen van een bestemming aan de gronden in het plangebied en het geven van regels voor het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Een bestemming of een gebruiksdoeleind is dan een functie van de grond met een bijzondere invloed op of bijzondere eisen aan de omgeving.
- Met een nieuw bestemmingsplan kan de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken en ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. Het bestemmingsplan vormt immers het toetsingskader voor de verlening van (onderdelen van) de omgevingsvergunning en voor de beoordeling van gebruiksactiviteiten. Het uitvoeren van ruimtelijk beleid, en daarmee het maken van nieuwe bestemmingsplannen, is een continu proces en is zodoende vaak onderdeel van de dagelijkse gemeentelijke praktijk. Het bestemmingsplan is het juridische sluitstuk van de ruimtelijke planvorming en legt (als het goed is) vast wat in eerdere instantie in de gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd.

Structuurvisie Buitengebied (2009)

- De structuurvisie richt zich op behoud en versterking van het waardevolle veenweidelandschap. Op langere termijn zal de landbouw niet automatisch op eigen kracht de hoeder van dit landschap blijven. De gemeente zal in dat verband moeten blijven afwegen hoeveel ontwikkelingsruimte aan agrariërs gegeven moet worden en hoe hierin valt te reguleren.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie kunnen zich manifesteren bij bestaande recreatiebedrijven die willen uitbreiden of nieuwe voorzieningen willen aanbrengen zowel als bij (voormalige) agrarische bedrijven in de vorm van neven- of vervolgfuncties.
- Wanneer agrariërs zoeken naar alternatieve verdiensten in het recreatieve en toeristische circuit kan dit een geleidelijke doch ingrijpende verandering van het landschapbeeld opleveren. In het agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden dient het accent te liggen op nevenactiviteiten die bijdragen aan het behoud van de genoemde waarden, groenblauwe diensten. De gemeente zal een dergelijke transformatie begeleiden door proactief te verkennen waar functionele veranderingen toe zouden kunnen leiden en hoe ze daarop dient te reageren (zie "begeleiden veranderingen in de linten"). Een optie hierbij is om toe te werken naar een specialisatie op het gebied van bijvoorbeeld toerisme en zorgfuncties. Met een specialisatie kan een nieuw imago ontstaan dat aansluit bij het huidige agrarische landschap.
- Recreatieve functies in de linten stimuleren volgens de structuurvisie het recreatieve gebruik van het landschap en passen ook in het streekplan van de provincie. Planologische regels zullen moeten blijven reguleren dat activiteiten van individuele ondernemers niet onevenredig het kwetsbare open landschap veranderen. Het gaat dan om het bewaken van bebouwingsmassa's, mogelijke geluids- en zichthinder afkomstig van activiteiten, beschermen van groene kwaliteiten, beeldkwaliteit en verkeersintensiteiten.

- Begeleiden van de ruimtelijke verandering in de linten, zowel wat betreft vorm als de activiteiten die plaatsvinden, behelst volgens de structuurvisie het ondersteunen van de vitaliteit van de linten door hier, onder voorwaarden zoals welstandsregie en het bewaken van effecten op aanwezige flora en fauna, kleinschalige veranderingen toe te staan in de gebouwen en op het erf. Denkbaar zijn verandering in gevelindeling, beplanting op erf, nieuwe functies in schuren, enkele parkeerplaatsen, een nieuwe oprit en het creëren van een extra wooneenheid binnen authentieke agrarische gebouwen als ze aan het woonhuis vastzitten.
- De Geerpolder wordt in de structuurvisie klein en gevoelig voor grote schaalveranderingen genoemd. Het is wenselijk om de eenheid van de polder te bewaren. Bebouwing aan het water is karakteristiek. Extra aandacht is nodig voor de beeldkwaliteit van de recreatieve boerderij nabij de verbinding met Zoetermeer. Met een zorgvuldige (her)inrichting van het terrein dat zichtbaar is vanaf de weg, onder andere de parkeerplaats, kan een grotere beeldkwaliteit worden behaald.

Richtlijnen vanuit gemeenteraad

- Bespreking in Voorronde II Open Huis 25-09-2008 over voorstel om bestaande activiteiten planologisch te legaliseren: raadsleden vragen om ruimhartige omgang met 't Geertje, binnen de grenzen en mogelijkheden van de wet; activiteiten moeten gekoppeld blijven aan de agrarische functie, het moet geen café worden; openstelling winkel op zondag is akkoord; groepsactiviteiten moeten betrekking hebben op het landschap; botenverhuur past in het gebied; bestaande activiteiten zoveel mogelijk legaliseren, ook qua winkeltijdenwet en horecawet; kijken naar uitbreiding parkeergelegenheid.
- Op 24-09-2009 is ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied in de raad behandeld, waarin voor Boerderij 't Geertje als hoofdbestemming was opgenomen Agrarisch met waarden, met de volgende nevenactiviteiten: beide restaurants (250 en 54 m²), winkel (open op zondag), verhuur van fietsen, boten (22) en kano's (35), boerenspelen in het weiland indienbuiten broedseizoen en maximaal 25 personen van maximaal 15 groepen per jaar, en alcohol alleen in besloten groepen. De raad wenst geen feesten en geen groepsactiviteiten zonder relatie met het agrarisch bedrijf.
- Op 18-02-2010 vaststelling door de raad van bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010, maar met uitzondering van de percelen van Boerderij 't Geertje omdat hier nog geen inhoudelijke overeenstemming over was.
- Bespreking in Voorronde Open Huis 20-12-2012 over agrarische nevenactiviteiten en alcohol in buitengebied en over voorlopige uitgangspunten bestemmingsplan Boerderij Geertje: er is instemming met Handreiking VNG¹ als richtlijn voor bepaling nevenactiviteiten naast agrarische hoofd functie; bij Boerderij 't Geertje is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf; raadsleden wensen in plaats van de bestemming Gemengd de bestemming Agrarisch conform bestemmingsplan Landelijk Gebied; nevenactiviteiten duidelijk begrenzen; (on)mogelijkheden van alcohol schenken nog niet geheel duidelijk.

¹ Publicatie "Multifunctionele landbouw en ruimtelijke ordening, Handreikingen voor gemeentelijke plattelandsontwikkelingen – najaar 2011", Vereniging van Nederlandse Gemeenten, in samenwerking met de Taskforce Multifunctionele Landbouw, 2e herziene uitgave, oktober 2011.

Situatie omstreeks 1980

Zuidelijk deel van het plangebied:

- oorspronkelijk agrarisch bedrijf Boerderij 't Geertje, Geerweg 7
- bestemming ALN
- bouwvlak ruim 0,5 ha

Noordelijk deel van het plangebied, tussen Geerweg 6 en 7:

- onderdeel van het provinciaal recreatie terrein tussen Geerweg en Noord Aa
- bestemming Recreatie

Naast het plangebied, aan de overzijde van Geerweg 7:

- een bestemmingsvlak, oppervlakte ruim 0,5 ha (zie afb. 1), in het weiland, met een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van stallen met een maximale hoogte van 3 meter, het betreft land behorend bij Boerderij 't Geertje.

Ontwikkelingen 1980 tot heden

In de bestemming ALN, in zuidelijk deel plangebied, heeft zich dagrecreatie met nevenactiviteiten ontwikkeld bij het oorspronkelijk agrarisch bedrijf.

Boerderij 't Geertje werd een openbaar toegankelijke, goed bezochte “boerderij van vroeger”, met bonte veestapel, eigen kaasproductie, tentoonstelling oude ambachten en werktuigen, boerenlandwinkel, proeverij, recreatieruimte 's zomers in de koestal, ponyrijden en botenverhuur.

In de bestemming Recreatie, in het noordelijk deel van het plangebied, breidde Boerderij 't Geertje in 2001 uit met nieuwe agrarische bebouwing (ligboxenstal, werktuigenberging, mestplaat en opslagruimte weitanke/voer). Tevens kwam er een boerderijcamping met trekkershutten en toiletunit-hooiberg.

Hiervoor is vrijstelling van het bestemmingsplan (artikel 19.1 WRO) verleend. Hierbij verviel het bestemmingsvlak voor lage stallen aan de overzijde van Geerweg 7.

In 2008 heeft de gemeente een aantal zonder vergunning aanwezige bouwwerken deels doen verwijderen (kano opslag, caravan) en deels gelegaliseerd met ‘kruimelvrijstelling’ van het bestemmingsplan ex art 19.3 WRO (diervverblijven, werktuigenberging, voeropslag).

In 2013 is nieuwbouw jongveeststal en voeropslag vergund, eveneens met ‘kruimelafwijking’ van het bestemmingsplan ex art 2.12.1.a.2 Wabo.

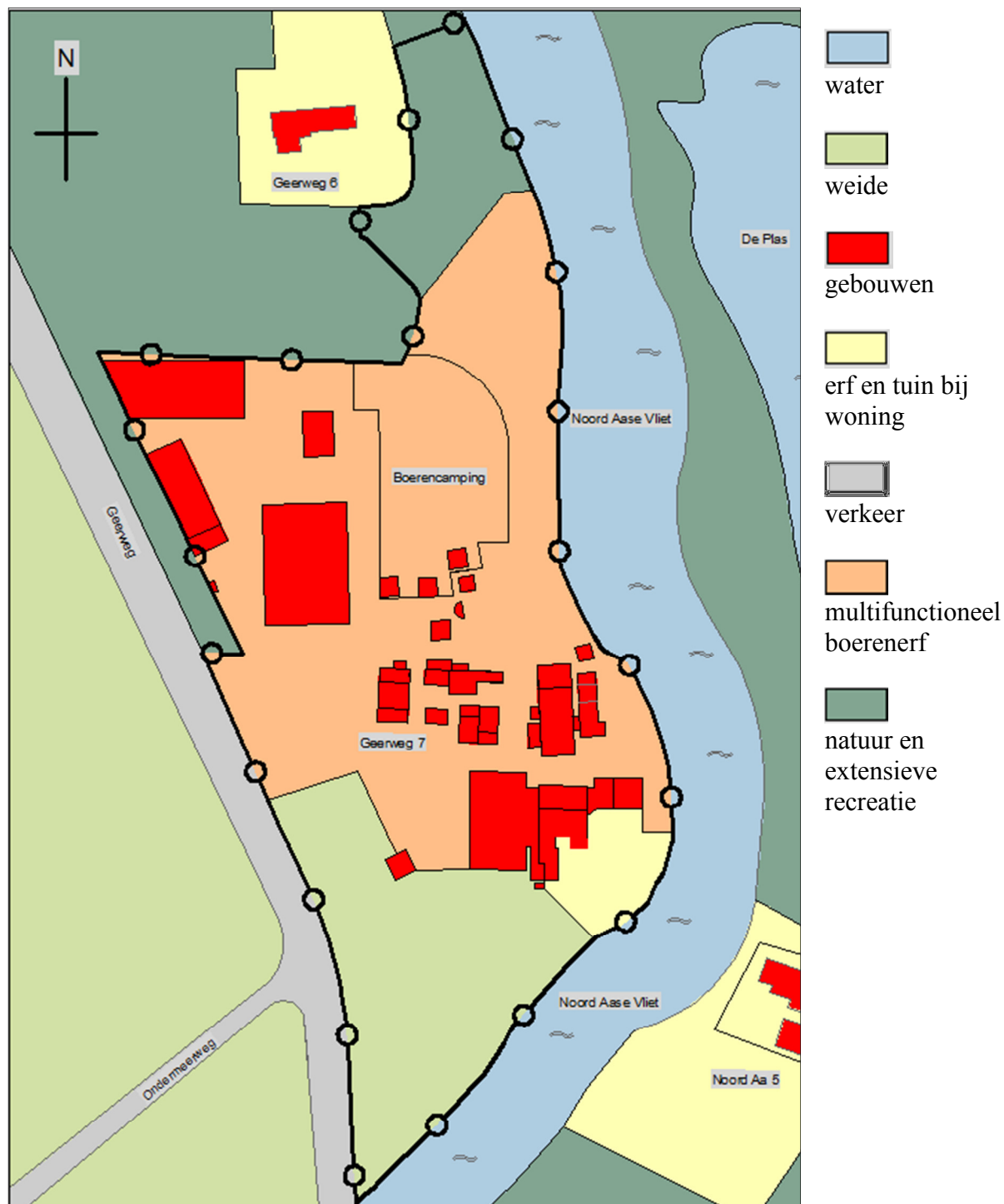
Huidige ruimtelijke structuur

Afbeelding 3 toont de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied en directe omgeving en biedt als zodanig informatie over de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten.

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door wateren, landerijen, dijken, wegen, parken, gebouwen, bouwwerken, enzovoorts, en ontwikkelt zich voortdurend onder invloed van menselijke activiteiten.

Afb. 3

Huidige ruimtelijke structuur plangebied



Huidige functies

In het plangebied vinden bij de multifunctionele veehouderij 't Geertje momenteel de volgende activiteiten plaats (informatie mede afkomstig van www.hetgeertje.nl):

- biologische, grondgebonden veehouderij (buiten het plangebied heeft het bedrijf in de Geerpolder 30 ha weidegrond en een erf met grote schuur, Elsenhoeve, op 800 meter afstand);
- kinderboerderij: erf, stallen en schuren zijn dagelijks openbaar toegankelijk voor publiek, zonder entreegeld;
- zuivelmakerij;
- boerderijwinkel, aangesloten bij de coöperatie Landwinkel (waarin de Groene Hart Landwinkels zijn opgegaan), open van 10-17.30 uur, met verkoop van geitenmelk, eigengemaakte en andere streekproducten, boerenpakketten;
- boerderijrestaurant, open van 10-17 uur, voor pannenkoek, tosti, broodje kaas, melk, sap, ook voor groepsmaaltijden;
- verhuur vergader-/groepsruimte (vroegere varkenshok, alias kleine proeverij);
- verhuur fietsen, boten en kano's;
- een scala aan groeps- en vakantieactiviteiten, mogelijkheden voor bedrijfsuitjes, kinderpartijtjes, vrijgezellenfeestjes, rondleiding scholieren;
- camping, met 2 trekkershutten en maximaal 10 tentjes.

Er zijn 12 à 15 betaalde krachten werkzaam in het bedrijf.

Uitgangspunten voor bestemmingsplan Boerderij 't Geertje

De regels van bestemmingsplan Boerderij 't Geertje worden in principe zoveel mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 (NL.IMRO.0638.BP0002-ONH1). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten, mede weergegeven in afbeelding 4, de functiekaart².

Hoofdbestemming

- Twee hoofdbestemmingen binnen het plangebied:
 - Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Bestemd voor multifunctionele veehouderij, voor natuur- en landschapswaarden, en met beperkt recreatief medegebruik. Oppervlak ca.2 ha.
 - Natuur. Bestemd voor natuur- en landschapswaarden en voor extensieve recreatie. Oppervlak ca. 1700 m² (noordelijke punt plangebied).
- Voor de hoofdbestemming is het begrip hoofdfunctie uit de Handreiking VNG van toepassing: de ruimtelijk meest bepalende functie, zowel in relatie tot de locatie zelf als tot de omgeving. Een nevenactiviteit op de locatie mag meer inkomen of omzet opleveren dan de hoofdfunctie, maar ruimtelijk niet meer bepalend worden dan de hoofdfunctie.
- Agrarisch bouwvlak op maat, oppervlak 7900 m². Binnen dit bouwvlak heeft het agrarisch bedrijf ruimte voor doelmatige bedrijfsvoering. Het in 2011 aangevraagd agrarisch bedrijfsgebouw van 20 x 12 x 7 m (lxbxh) past binnen het bouwvlak.
- Bebouwd oppervlak agrarische bedrijfsbebouwing inclusief bedrijfswoning bedraagt momenteel 2510 m² (inclusief recent vergund maar nog niet gerealiseerd agrarisch bedrijfsgebouw van 12 x 8 x 5 m)
- De aanwezige bedrijfswoning is aangeduid.

Nevenactiviteiten

- Zonder koppeling met het volwaardig agrarisch bedrijf ter plaatse zijn de recreatieve en ondersteunende activiteiten niet toelaatbaar, voor zover deze ruimer zijn dan wat volgens bestemmingsplan Landelijk Gebied is toegelaten.
- Bebouwd oppervlak nevenfuncties bedraagt in totaal circa 840 m², onderverdeeld in recreatie (400 m²), horeca (310 m²), winkel (80 m²) en kantoor (50 m²). Het verschil ten opzichte van de norm die geldt voor Landelijk Gebied, waar maximaal 500 m² bebouwing ten behoeve van nevenfuncties in gebruik mag zijn, is hier toelaatbaar vanwege de historische ontwikkeling van het multifunctionele bedrijf en de specifieke situering aan de rand van Geerpolder en recreatiegebied Noord Aa.
- Zuivelmakerij.
- Boerderijwinkel. Assortiment van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt). Openstelling ook op zondag.
- Restaurant in oude koestal, buitenruimte kan worden gebruikt als terras. Aangeduid als daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, alcoholvrije dranken en consumptie-ijs. In beginsel alleen overdag open van 7 tot 17 uur. Deze horeca dient qua aard en omvang te passen binnen het waardevolle, kwetsbare buitengebied en is geheel gebonden aan c.q. ondersteunend voor de hoofdfuncties van het gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.
- Aparte ruimte bestemd voor groepsactiviteiten (voormalig varkenshok / kleine proeverij). Zaalverhuur niet toegestaan. Alcoholverstrekking niet toegestaan. Gelet op jurisprudentie

² Met afronding van oppervlaktematen

op grond van de Drank- en Horecawet kan het groepen in incidentele gevallen echter niet worden verboden zelf meegebrachte alcoholische dranken te nuttigen, mits aan strikte voorwaarden wordt voldaan, waaronder dat geen sprake mag zijn van alcoholverstrekking tegen betaling.

- Overnachten. Op grond van de vergunning met vrijstelling van het bestemmingsplan, uit 2001, wordt de boerencamping met 2 trekkershutten aangeduid. Oppervlakte ca. 1800 m².
- Verhuur fietsen, boten (maximaal 22), kano's (maximaal 35).
- Groepsactiviteiten. Toelaatbaar mits relatie met agrarische functie.

Niet toegestaan gebruik

- Zaalverhuur.
- Gebruik van ruimte voor vergaderingen met niet-agrarische agenda.
- Feesten.

Maatschappelijke haalbaarheid

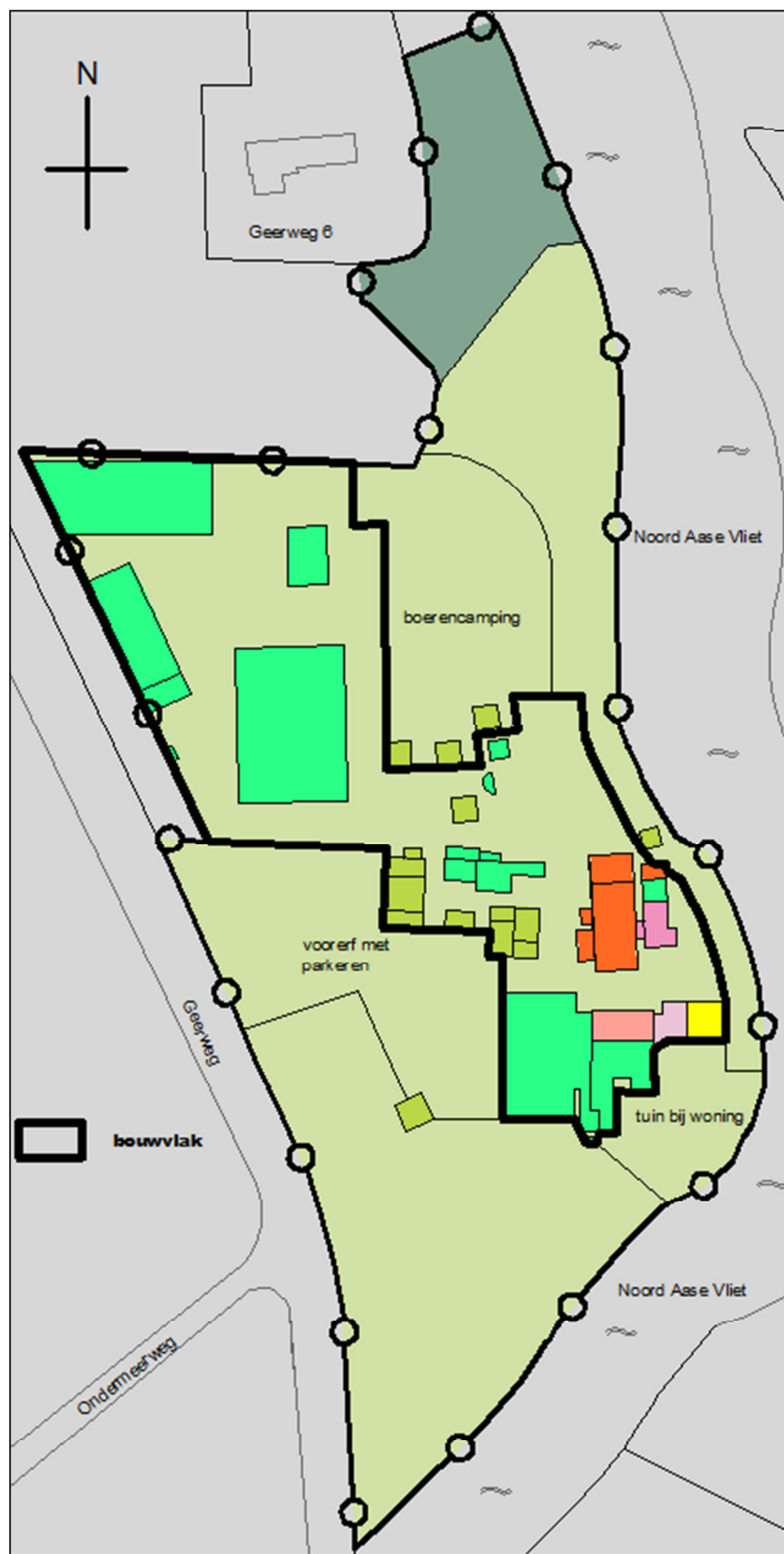
Voor verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met voornoemde exploitatie (verrichten van onderzoek, opstellen bestemmingsplan, andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, planschadekosten) wordt een overeenkomst met Boerderij 't Geertje gesloten.

Functiekaart

Genoemde uitgangspunten zijn weergegeven op een functiekaart, zie afbeelding 4. Deze functiekaart vormt de grondslag voor de kaart ("verbeelding") van het bestemmingsplan.

Afb. 4

Functiekaart (met afronding van oppervlaktematen)



BESTEMMINGEN



AWL = Agrarisch met Waarden (natuur- en landschapswaarden), met beperkt recreatief medegebruik



N = Natuur, extensieve recreatie

FUNCTIE-AANDUIDINGEN



agrarisch bedrijf
2445 m² bebouwing



recreatie
400 m² bebouwing



restaurant
255 m² bebouwing



restaurant/groeps-ruimte
55 m² bebouwing



winkel
80 m² bebouwing



kantoor
50 m² bebouwing



bedrijfswoning
65 m² bebouwing