

Raadsvergadering d.d. : 25 juni 2014
Agendapunt : 16
Onderwerp : Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Boerderij Kamps
Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman
Datum : 20 mei 2014

Onderwerp

Boerderij Kamps Rolde, vaststelling bestemmingsplan

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Boerderij Kamps Rolde' ongewijzigd vaststellen.

Inleiding

In verband met de herbouw van boerderij Kamps, Kamps 1 te Rolde, hebben Stichting het Drentse Landschap en de bewoner dhr. Gülcher een exploitatieplan gemaakt, dat zich vertaalt in voorgenomen activiteiten.

De boerderij heeft een woonbestemming. Daarnaast is vergunning verleend voor een aan huis verbonden bedrijf in de vorm van het geven van cursussen, workshops en persoonlijke coaching. De overige gewenste activiteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde.

Het betreft een theater-/concertzaal voor max. 80 personen in de deel van de boerderij. Ondergeschikt aan deze culturele functies wil men ondersteunende horeca. Alleen voor bezoekers van de culturele activiteiten worden dan hapjes en drankjes geserveerd.

Ten slotte wil men bezoekers van cursussen en workshops logies aanbieden op basis van een Bed & Breakfast-arrangement. Het betreft vier kamers in de boerderij en de 3 kamers in het vakantiehuis.

Beoogd effect

Voltooiën van deze bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

1.2 De nieuwe functies passen binnen de Nota uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied

In deze nota wordt in paragraaf 9.3 ingegaan op nieuwe horecavormen. Nieuwe horecavormen worden uitsluitend toegestaan in de volgende twee gevallen:

1. als ondergeschikte vorm bij recreatieve voorzieningen en bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing, mits sprake is van versterking van de recreatieve structuur;
2. als ondergeschikte vorm bij overige bedrijfsmatige activiteiten, die in overwegende mate een eigen publiek trekken en in economische zin ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit.

Het verzoek komt, mits de activiteiten niet het gevraagde zullen overstijgen, overeen met het geval zoals onder 2. genoemd. Verder is er sprake van een in het verleden aan zijn oorspronkelijke agrarische functie onttrokken bebouwing.

1.3 Bij Café De Aanleg is een parkeerplaats gerealiseerd

Naast een toets aan het gemeentelijke beleid is het bij de herziening van een bestemmingsplan ook nodig om aan te tonen dat de nieuwe functie ter plaatse ruimtelijk inpasbaar is. Ook de verkeer aantrekkende werking is een relevant gegeven. Op het perceel is te weinig parkeerruimte in het geval

van evenementen die veel publiek trekken zoals theater en concerten. Voor deze zeker niet alledaagse bezoekersstromen kan als overloop gebruik worden gemaakt van de nieuw aangelegde parkeerplaats bij Café De Aanleg, die op loopafstand gelegen is.

1.4 Wanneer het ondergeschikte horeca betreft wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan gevestigde horecabelangen

Het toevoegen van een regulier horecabedrijf zorgt voor extra aanbod in/nabij Rolde. Hoewel via een bestemmingsplan geen concurrentieverhoudingen geregeld (mogen) worden, is het van belang een niet te groot aanbod te creëren dat negatieve gevolgen kan hebben voor alle horecabedrijven gezamenlijk. Wanneer de horeca slechts ondergeschikt is en blijft aan de culturele functie heeft dit geen negatieve gevolgen voor omringende horecabedrijven; er kan zelfs sprake zijn van versterking. Er wordt publiek naar hier getrokken dat wellicht bestedingen gaat doen in de omgeving, mogelijk ook bij horecabedrijven. Voorts zorgt ondersteunende horeca voor extra inkomsten om de exploitatie rendabel te maken, waardoor de hoofdfunctie beter in stand kan worden gehouden.

Een horecabedrijf voor toevallige passanten kan echter niet aan de orde zijn, om binnen de mogelijkheden van de Nota van uitgangspunten te blijven. In het bestemmingsplan wordt horeca dan ook alleen ondergeschikt toegelaten, zodat ook op overschrijding ervan kan worden gehandhaafd.

1.5 De 7 Bed & Breakfast kamers staan ten dienste van bezoekers van cursussen en workshops

Zoals in de inleiding van deze adviesnota en paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld, staan de 7 Bed & Breakfast kamers ten dienste van bezoekers van cursussen en workshops. De Boerderij Kamps betreft ook een bijzondere locatie, het betreft geen normale woning; maatwerk is hier op zijn plaats om de toegestane functies te bepalen. Daar dient dit bestemmingsplan toe.

Wij melden dat ons college momenteel algemeen beleid ten aanzien van Bed & Breakfast voorbereidt samen met de toeristische sector, dat op een later moment aan uw raad zal worden voorgelegd. Dit gaat om de aard en omvang van Bed & Breakfast die in principe bij elke woning of agrarisch bedrijf wordt toegestaan.

Ook bij de vaststelling van dat beleid zal er naar onze mening voor bijzondere situaties gelegenheid moeten zijn om hiervan af te wijken. Aan de andere kant kan algemeen beleid niet te ruim worden geformuleerd, omdat die ruimte dan voor elke woning of elk agrarisch bedrijf kan worden benut, wat tot ongewenste situaties kan leiden.

1.6 Ook overigens bestaan er naar ons oordeel geen planologische bezwaren

In de toelichting wordt het bestemmingsplan getoetst aan diverse omgevingsaspecten. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Kanttekeningen

-

Financiën

De aanvrager is leges verschuldigd voor de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie/uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Bij een ongewijzigde vaststelling zoals wij voorstellen is de kans op een ontvankelijk beroep bij de Raad van State bijna nihil. Het bestemmingsplan kan echter pas in werking treden na afloop van deze beroepstermijn. De aanvrager dhr. Gülcher wordt van de afzonderlijke stappen in deze procedure op de hoogte gehouden.

Burgerparticipatie

Een ieder heeft kennis kunnen nemen van het voorontwerp- en later het ontwerpbestemmingsplan en een reactie kunnen geven. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Boerderij Kamps Rolde vast te stellen.

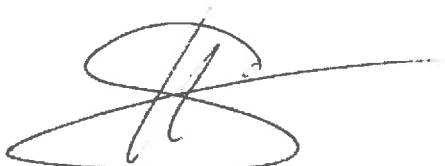
Bijlagen

1. (ontwerp)bestemmingsplan Boerderij Kamps Rolde

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Snoop', written over a large, stylized, abstract scribble.

de heer mr. F. Snoop
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.F. van Oosterhout', written over a large, stylized, abstract scribble.

de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze van 27 mei 2014;
gezien het aangenomen amendement;

b e s l u i t :

Het bestemmingsplan 'Boerderij Kamps Rolde' vast te stellen. Met dien verstande dat het aantal B&B kamers in de boerderij tot maximaal 4 kamers (10 personen) beperkt wordt.

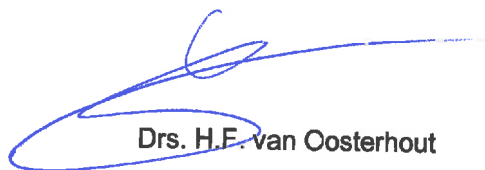
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 25 juni 2014.

De griffier,



Mevr. Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,



Drs. H.F. van Oosterhout

