

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit uitbreiden horeca-activiteiten Rijkkel 26a ('Bakkes-Höfke')	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	10 april 2017

1. Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend om de horeca-activiteiten van 'Bakkes-Höfke' binnen de bestaande inrichting en het terras uit te breiden. Het betreffen de volgende nieuwe activiteiten:

1. schenken van zwak alcoholische dranken;
2. workshops in relatie tot de aanwezige bakkersactiviteiten;
3. groepsactiviteiten/feestjes.

Het verzoek treft u bijgaand aan.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

4. Toelichting

Bestemmingsplan

'Bakkes-Höfke' (Rijkkel 26a) ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. De grond heeft de enkelbestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bakkershof'. Het verzoek voldoet niet aan het nu geldend bestemmingsplan.

Om mee te kunnen werken aan uw verzoek dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken of het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Via wijziging middels een postzegelplan wordt de bestemming direct aangepast. Dit biedt duidelijkheid over de ter plaatse toegestane activiteiten en voorkomt dat voor eventuele toekomstige ontwikkelingen uitgebreide procedures dienen te worden doorlopen. Om mee te kunnen werken aan het postzegelplan dient uw verzoek te passen binnen ons ruimtelijk beleid en maken wij een afweging van belangen.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Met de structuurvisie is onze visie en de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid vastgelegd. In de structuurvisie staat dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk zijn. Deze dienen gerelateerd te zijn aan de agrarische sector zelf of aan recreatie. Bij hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) wordt gestreefd naar een agrarische of agrarisch verwante invulling. (Kleinschalige) recreatieve functies kunnen ook mogelijk zijn, mits passend in het recreatieve beleid.

Een functiewijziging mag geen belemmering voor de ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Ten slotte volgt uit de structuurvisie ons streven bestaande recreatieve voorzieningen te behouden en versterken. Het verzoek leidt tot een recreatieve aanvulling voor de recreatieve fietser en wandelaar.

'Bakkes-Höfke' in Rijkel is bestemd als nevenactiviteit bij een agrarisch grondgebonden bedrijf. Op basis van de structuurvisie zijn daarom op deze locatie kleinschalige recreatieve functies toegestaan. Op de betreffende locatie is reeds een horecabedrijf met een recreatief karakter gevestigd. De inrichting en het terras wordt in uw verzoek niet groter. De gevraagde nieuwe activiteiten merken wij daarom aan als 'kleinschalig' en verwant aan de recreatieve functie ter plaatse. Voorkomen moet worden dat een regulier horecabedrijf ontstaat en dus de activiteit niet langer kleinschalig is of geen nevenactiviteit (meer) is. Reguliere horeca-activiteiten (café en andere horeca van categorie 3), en winkels en overige publieksgerichte functies, horen in het centrum van onze kernen of in de zogenaamde horeca-concentratiegebieden binnen onze gemeente. Op die manier houden wij de centra aantrekkelijk en duurzaam ingevuld. Door middel van het werken met de specifieke aanduiding 'bakkershof' wordt bewerkstelligd dat geen regulier horecabedrijf van categorie 3 ontstaat en de activiteiten kleinschalig blijven.

In Rijkel zijn woningen en agrarische bedrijven gevestigd. Een aanvaardbaar woon-en leefklimaat dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd te blijven. De uitbreiding van de activiteiten is aanvaardbaar als er geen negatieve gevolgen zijn voor de directe omgeving en omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Door uitbreiding van de activiteiten van Bakkes-Höfke' kan extra parkeerdruk ontstaan. Uit het verzoek is niet duidelijk welke maatregelen de aanvrager gaat nemen om hinder of overlast van het verkeer tegen te gaan. Wij vragen de aanvrager om aan te tonen dat hij voldoet aan de geldende parkeernormen. Daarnaast moet uit een akoestisch onderzoek blijken dat een goed woon-en leef klimaat ter plaatse is gewaarborgd en wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Ons advies

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt u geadviseerd onder de volgende voorwaarden mee te werken aan het verzoek. Dit gebeurt via een aanvulling van de ter plaatse geldende aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkershof' zodat de gevraagde activiteiten toegestaan zijn (zie bijgevoegde conceptbrief). De voorwaarden:

1. Er dient een planschadeovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.
2. Initiatiefnemer dient op basis van de wet een melding Activiteitenbesluit in te dienen.
3. Verzoeker moet een postzegelplan opstellen (verbeelding, regels en toelichting). Het postzegelplan dient te voldoen aan de wettelijke eisen t.b.v. digitale plannen en het gemeentelijk bestekhandboek en zijn voorzien van de vereiste onderzoeken. Bij het plan dient in ieder geval een akoestisch onderzoek te zijn gevoegd waaruit blijkt dat een goed woon-en leef klimaat ter plaatse is gewaarborgd en wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Ook dient te worden aangetoond dat het bedrijf voldoet aan de geldende parkeernormen (minimaal 5 en maximaal 7 parkeerplaatsen op eigen terrein per 100 m² BVO) en omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

5. Toekomstvisie

6. Integrale afstemming

Dit voorstel heeft zoals gebruikelijk gerouleerd binnen de afdeling Grondgebied.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Niet van toepassing.

- c. Juridisch

Tegen een principebesluit staat geen bezwaar of beroep open.

- d. Collegeprogramma

Niet van toepassing.

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek via een bestemmingsplanwijziging (in de vorm van een postzegelplan). In de regels wordt de ter plaatse geldende aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkershof' aangevuld zodat de gevraagde activiteiten toegestaan zijn. Door middel van het werken met de specifieke aanduiding 'bakkershof' wordt bewerkstelligd dat geen regulier horecabedrijf van categorie 3 ontstaat en conform ons beleid de activiteiten kleinschalig blijven;
2. bijgevoegd concept-principebesluit te verzenden.