Aanvraag omgevingsvergunning voor het bieden van ruimte voor het geven van workshops en cursussen op Hof van Moeder Aarde

Toelichting bij Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

gemeente Berkelland
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland
datum: 21 sept 2017
zaaknr: 190897
AB-nr: KA 2017005

Versie 2, 17 februari 2017.

Hof van Moeder Aarde is een kleinschalige woon-werkgemeenschap, die ruimte biedt voor bewust zijn, duurzaam doen en divers genieten. Per 9 december 2016 is Hof van Moeder Aarde gevestigd aan de Bliksteeg 1, 7161 PG te Neede (voorheen Camping D'n Eversman).

Hof van Moeder Aarde heeft twee rechtsvormen: een stichting die eigenaar is van de grond en een coöperatie die de grond in erfpacht heeft en een opstalrecht op de gebouwen.

Om van de onrendabel geworden camping weer een bloeiend bedrijf te maken, wil de coöperatie de bestaande binnen- en buitenruimte multi-functioneel gebruiken. Met name de combinatie van het bieden van ruimte voor recreatief verblijf enerzijds en het bieden van ruimte voor het geven van workshops en cursussen anderzijds is essentieel om de exploitatie weer gezond te krijgen. Beide activiteiten hebben namelijk een spiegelend hoog- en laagseizoen waardoor ze elkaar aanvullen en versterken: in de winterperiode kan het cursusbedrijf extra gasten naar de camping trekken en in de zomerperiode levert de camping extra deelnemers voor het cursusbedrijf.

Voor zover het gaat om het geven van workshops en cursussen, zijn er drie situaties denkbaar:

a) de deelnemers aan de (meerdaagse) workshop of cursus verblijven in de groepsaccommodatie of op de camping ofwel de workshop of cursus staat ten dienste van de verblijfsrecreatie. Dit past binnen de huidige bestemming;
b) leden van de woongroep (= bewoners-leden van de coöperatie) geven een workshop of cursus in het hoofdgebouw (= bedrijfswoning) of de in achtertuin van de woning gelegen en bij de bedrijfswoning behorende kleine schuur. In dit geval kan het geven van de workshop of cursus gezien worden als de beoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. Ook dit past binnen de huidige bestemming;
c) de deelnemers aan de workshop of cursus verblijven niet op Hof van Moeder Aarde en de workshop of cursus wordt niet door een lid van de woongroep gegeven of wel door een lid van de woongroep maar buiten de bedrijfswoning. In dit geval is het gebruik van de ruimte voor het geven van workshops of cursussen in strijd met de huidige bestemming.

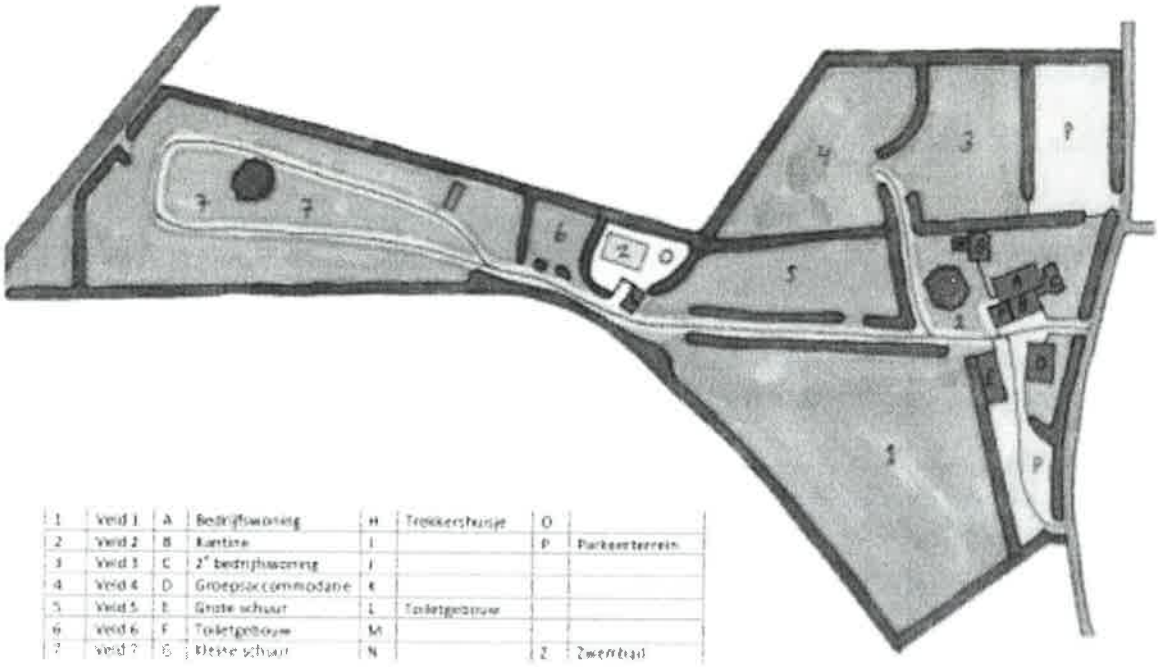
Om een rendabel bedrijf te kunnen ontwikkelen, acht de coöperatie het wenselijk dat er op Hof van Moeder Aarde workshops en cursussen gegeven kunnen worden:

a) ook los van recreatief verblijf door gasten/deelnemers;
b) ook door anderen dan de leden van de woongroep en
c) ook buiten de bedrijfswoning.

Met deze aanvraag beogen we hiervoor een legitieme basis te creëren.

Deze aanvraag richt zich dan ook op het mede-gebruik van delen van het terrein en de daarop gelegen opstallen met bestemming 'algemene voorzieningen' en 'terrein voor verblijfsrecreatie' als 'ruimte voor workshops en cursussen'.

Om welke delen van het terrein en de daarop gelegen opstallen gaat het?



1	Veld 1	A	Bedrijfswoning	H	Trekkershuisje	O	
2	Veld 2	B	Kantine	I		P	Parkeerterrein
3	Veld 3	C	2e bedrijfswoning	J			
4	Veld 4	D	Groepsaccommodatie	K			
5	Veld 5	E	Grote schuur	L	Toiletgebouw		
6	Veld 6	F	Toiletgebouw	M			
7	Veld 7	G	Kleine schuur	N		Z	Zwembad

Gelegen op grond met bestemming 'algemene voorzieningen':
- de kantine (gebouw B);
- een deel van de grote schuur (gebouw E), dat op dit moment in gebruik als 'slecht-weer-speelruimte' .

Gelegen op grond met bestemming ' terrein voor verblijfsrecreatie':
- de huiskamer in de groepsaccommodatie (gebouw D);
- de trekkershut (gebouw H);
- de velden 1, 2, 5 en 6;
- het zwembad (Z).

De buitenruimte (velden en het zwembad) zullen over het algemeen gebruikt worden in combinatie met één of meer binnenruimtes.

Een detailtekening van de gebouwen en de omliggende grond is te vinden in bijlage 1.

Om welk soort workshops en cursussen gaat het?
Het gaat om workshops en cursussen die passen bij de doelstelling van stichting en coöperatie Hof van Moeder Aarde. Deze kunnen we samenvatten als:
- het stimuleren van de creatieve en innerlijke ontwikkeling van mensen,
- het faciliteren van een duurzame levensstijl en
- een ecologisch verantwoord beheer van de aarde.

Dit kunnen meerdaagse workshops of cursussen zijn, workshops en cursussen van een dag of dagdeel en/of workshops of cursussen die bestaan uit een serie bijeenkomsten verspreid over een langere periode.

Meer concreet kun je bijvoorbeeld denken aan:
- een lezing over alternatieven voor het bestaande geldsysteem,

- een autisme-belevingswandeling met Hof van Moeder Aarde als begin- en eindpunt,
- een vast dagdeel per week waarop yogales wordt gegeven,
- een training mindfullness van 8 avonden,
- een zweethutceremonie,
- een dagworkshop leemstucen,
- een dag- of weekendworkshop met familie- en systeemopstellingen, 5 Ritme® dans of Movement Medicine®,
- een 2-daagse workshops Holistic Pulsing,
- een 2- of 5-daagse workshop Soul Voice®,
- een cursus Energetische Meditatie van 4 x 2 dagen,
- een jaartraining voor mannen en/of vrouwen, bestaande uit 8 dagen of weekenden,
- een jaartraining biologisch tuinieren.

Wanneer vinden de workshops en cursussen plaats?
De workshops en cursussen vinden plaats voornamelijk buiten het kampeerseizoen, zowel doordeweeks als in het weekend en zowel overdag als 's avonds.
Tijdens het kampeerseizoen zullen er in elk geval geen workshops en cursussen plaats vinden in de kantine (gebouw B), in de trekkershut (gebouw H) en op de velden 1, 2 en 5, tenzij de workshop of cursus speciaal voor campinggasten bedoeld is.

Wat is de omvang van de groepen die aan de workshops en cursussen deelnemen?
Wat we voor ons zien is een kleinschalig cursuscentrum. Dit betekent voor ons dat er maximaal 2 workshops of cursussen tegelijk op Hof van Moeder Aarde gegeven zullen worden, aan groepen die variëren in grootte van 3 tot maximaal 40 personen, met een maximum van 50 deelnemers voor de 2 workshops of cursussen gezamenlijk. De maximale bezetting per ruimte staat in onderstaande tabel vermeld.

Ruimte	Oppervlakte in m^2	Maximaal aantal deelnemers
Kantine op de voormalige deel van de boerderij (gebouw B)	Ca. 70	30
Huiskamer in groepsaccommodatie Jade (gebouw D)	Ca. 90	30
Huidige slecht-weer-speelruimte in grote schuur (gebouw E)	Ca. 42	20
Trekkershut (gebouw H)	Ca. 21	10
Velden 1, 2, 5 en 6 en het zwembad	p.m.	p.m.

Tabel 1: oppervlakte en maximaal aantal deelnemers per ruimte.

Welke aanpassingen zijn er in de opstallen nodig om deze geschikt te maken voor gebruik als workshop- of cursusruimte?
Voor gebruik als workshop- of cursusruimte is het wenselijk dat binnenruimtes verwarmd zijn en dat er een toiletvoorziening in de buurt is. Daarnaast dient de (brand)veiligheid van deelnemers gewaarborgd te worden.

Ruimte	Kantine	Huiskamer groeps-accommodatie	Slecht-weer-speelruimte	Trekkershut
Verwarming	Verwarmd d.m.v. een heather	Centrale verwarming	Geen verwarming	Geen verwarming
Toiletvoorziening	Deelnemers	Herentoilet,	Deelnemers kunnen gebruik	

	kunnen gebruik maken van toiletgebouw F	damestoilet en integraal toegankelijk toilet op B.G.	maken van toiletgebouw F	
(Brand)veiligheid	Al geborgd door vergunning voor brandveilig gebruik	Al geborgd met vergunning voor brandveilig gebruik	Nog niet geborgd	Nog niet geborgd

Tabel 2: Huidige situatie qua verwarming, toiletvoorziening en (brand)veiligheid per ruimte

Kantine
De Kantine (gebouw B) kan in de huidige staat gebruikt worden als ruimte om workshops en cursussen in te geven.
De ruimte wordt op dit verwarmd door middel van een heather.
Het aangrenzende toiletgebouw F, met meerdere dames- en herentoiletten is via de kantine bereikbaar.
De deel van de voormalige Achterhoekse Hoeve is in steen opgetrokken (steens muur).
Vanaf de deel kijk je tegen de rieten kap aan. Deze is (nog) niet geïsoleerd en verder niet afgewerkt.
Er is een vergunning voor brandveilig gebruik van deze ruimte

Huiskamer groepsaccommodatie
Ook de huiskamer van groepsaccommodatie Jade (gebouw D) kan in de huidige staat gebruikt worden als ruimte om workshops en cursussen te geven.
De ruimte wordt verwarmd met centrale verwarming.
De groepsaccommodatie heeft een herentoilet, een damestoilet en een integraal toegankelijk toilet op de begane grond.
Het hele gebouw is in steen opgetrokken. De huiskamer heeft een systeemplafond met gipsplaten.
Er is een vergunning voor brandveilig gebruik van deze ruimte.

Voormalige slecht-weer-speelruimte in gebouw E
Deze ruimte is op dit moment nog onverwarmd. Ons plan is om ter verwarming in deze ruimte een houtkachel te plaatsen.
Gebouw E heeft geen eigen toiletvoorziening. Deelnemers aan workshops of cursussen in deze ruimte kunnen gebruik maken van (het verwarmde) toiletgebouw F.
De brandveiligheid in deze ruimte moet nog geborgd worden (zie volgende paragraaf).

De trekkershut (gebouw H)
Deze ruimte is op dit moment nog onverwarmd. Ons plan is om ter verwarming in deze ruimte een houtkachel te plaatsen.
De trekkershut heeft geen eigen toiletvoorziening. Deelnemers aan workshops of cursussen in deze ruimte kunnen gebruik maken van (het verwarmde) toiletgebouw F.
De brandveiligheid in deze ruimte moet nog geborgd worden (zie volgende paragraaf).

Hoe zit het met brandveiligheid?
Per binnenruimte geven we hieronder aan welke maatregelen in het verleden al getroffen zijn of we nog nemen om de brandveiligheid in het gebouw zoveel mogelijk te waarborgen.

Kantine (gebouw B)
Er is al een vergunning voor brandveilig gebruik van deze ruimte. In dit kader zijn in het verleden onderstaande maatregelen getroffen (zie ook plattegrond in bijlage 2):

- de deuren tussen kantine en bedrijfskeuken, bedrijfskeuken en woonkamer en tussen bedrijfskeuken en bijkeuken zijn zelfsluitend gemaakt d.m.v. drangers;
- de deur tussen de bedrijfskeuken en de woonkamer is 30 minuten brandwerend gemaakt d.m.v. een masterboard-plaat;
- vanuit de kantine is een 2e vluchtmogelijkheid gecreëerd. Deze tweede vluchtweg loopt via de bedrijfskeuken, waarbij alle deuren naar buiten draaien (met de vluchtrichting mee) en niet op slot zijn;
- zowel de toegangsdeur tot als de nooduitgang uit de kantine draaien open met de vluchtrichting mee;
- boven de vluchtmogelijkheden is een vluchtwegaanduiding aangebracht;
- de aangebrachte riet-bekleding is behandeld tegen brandgevaar d.m.v. het brandvertragende middel Pyrobreak tm EX8;
- de kantine is – boven elke nooduit- en ingang - voorzien van een noodverlichting;
- de vluchtwegaanduiding is aangesloten op de noodverlichtingsinstallatie;
- in de bedrijfskeuken naast de kantine is een blusdeken aangebracht.

We nemen aan dat dit volstaat voor gebruik van de kantine als workshop- of cursusruimte voor groepen tot maximaal 50 personen.

Huiskamer groepsaccommodatie (gebouw D)
Er is al een vergunning voor brandveilig gebruik van de groepsaccommodatie. In dit kader zijn in het verleden de volgende maatregelen getroffen (zie ook plattegrond in bijlage 3):

- aan de achterzijde van het gebouw is aansluitend bij de hal in de bovenverdieping een vluchttrap aangebracht;
- alle plafonds zijn afgewerkt met gips;
- het gebouw is voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. Deze is recent vervangen door een installatie van het merk/type Ajax Simplicity Plus;
- vluchtwegaanduidingen boven de 3 in- en uitgangen van de groepsaccommodatie, deze 3 deuren gaan allen naar buiten open (met de vluchtrichting mee);
- de 2 nooduitgangen kunnen alleen van binnenuit geopend en niet afgesloten worden;
- in de hal van het gebouw zijn aangebracht een brandslang (beneden), twee brandblussers (boven) en 2 rookmelders (2002 Race), waarvan 1 beneden en 1 boven;
- in de woonkamer van het gebouw zijn aangebracht een brandblusser en 2 hittemelders (6230 BFP);
- in de keuken van het gebouw zijn aangebracht 1 brandblusser en 1 branddeken. De geiser in deze ruimte is vervangen door een boiler.

We nemen aan dat dit volstaat voor mede-gebruik als workshop- of cursusruimte voor groepen tot maximaal 30 personen.

Voormalige slecht-weer-speelruimte in gebouw E.
Het gebouw is in steen opgetrokken (spouwmuur). Ook de gehele muur tussen de slecht-weer-speelruimte en de naastgelegen wasserij en verfkast is in steen opgetrokken. Het plafond in deze ruimte is nog niet afgewerkt. Boven de ruimte ligt een houten verdiepingsvloer. De ruimte heeft een eigen toegangsdeur die naar binnen open gaat. Deze kan dienst doen als nooduitgang.

Om de (brand)veiligheid in deze ruimte te borgen, zullen we de volgende maatregelen treffen:

- (brand)veilig installeren houtkachel en aanleggen rookgasafvoer (schoorsteen) door een erkend installateur,
- afwerken plafond door middel van gipsplaten,
- plaatsing van een schuimblusser (brandklasse AB),
- omzetten buitendeur zodat deze naar buiten open gaat (met de vluchtweg mee) in plaats van naar binnen,
- aanbrengen vluchtwegaanduiding boven buitendeur.

We nemen aan dat dit volstaat voor gebruik als workshop- of cursusruimte voor groepen tot maximaal 20 personen. Mocht dit niet zo zijn, dan horen of lezen we dat graag.

Trekkershut (gebouw H).
De trekkershut is in steen opgetrokken. De muur tussen de trekkershut en de voormalige paardenstal is opgetrokken in houtskeletbouw en afgewerkt met gipsplaten. Ook het plafond is afgewerkt met gipsplaten. De ruimte heeft een eigen toegangsdeur, die naar buiten open gaat. Deze kan dienst doen als nooduitgang.

Om de (brand)veiligheid in deze ruimte te borgen, zullen we de volgende maatregelen treffen:

- brand)veilig installeren kachel en aanleggen rookgasafvoer (schoorsteen) door een erkend installateur,
- plaatsing van een schuimblusser (brandklasse AB),
- aanbrengen vluchtwegaanduiding boven buitendeur.

We nemen aan dat dit volstaat voor gebruik als workshop- of cursusruimte voor groepen tot maximaal 10 personen. Mocht dit niet zo zijn, dan horen of lezen we dat graag.

Wat zijn de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening?
Gronden en gebouwen gelegen op gronden met de bestemming 'algemene voorzieningen' en 'terrein voor verblijfsrecreatie' worden mede gebruikt voor 'workshops en cursussen'.
Er zal meer aanloop en daarmee meer verkeersbewegingen van en naar Hof van Moeder Aarde zijn, met name buiten het kampeerseizoen (voor de camping) en de weekenden (voor de groepsaccommodatie), dus ook in de winterperiode en doordeweeks.
De totale capaciteit van de parkeerplaatsen op Hof van Moeder Aarde is ca. 70 auto's. Ruim voldoende dus voor een of twee groepen met gezamenlijk maximaal 50 deelnemers, zelfs wanneer zij allen met eigen vervoer komen en de groepsaccommodatie aan een andere groep verhuurd is.
De workshops en cursussen die op Hof van Moeder Aarde gegeven worden, zullen naar verwachting tot extra overnachtingen leiden, zowel op Hof van Moeder Aarde als bij B&B's in de nabije omgeving. Voor de gemeente Berkelland en de regio Achterhoek betekent dit o.a. extra inkomsten in het kader van de toeristenbelasting, meer inkomsten voor lokale middenstanders en meer bezoekers voor toeristische attracties in de regio.

Begroting
Er zijn geen verbouwingen van gebouwen nodig om ze geschikt te maken voor gebruik als workshop- of cursusruimte. De kosten blijven vooralsnog beperkt tot:

- afwerken plafond voormalige slecht-weer-speelruimte met gipsplaten,
- (brand)veilig installeren kachels en aanleggen rookgasafvoer (schoorsteen) door een erkend installateur in de voormalige slecht-weer-speelruimte en trekkershut,

- plaatsen schuimblussers (brandklasse AB) in voormalige slecht-weer-speelruimte en trekkershut,
- aanbrengen vluchtwegaanduiding boven buitendeur in voormalige slecht-weer-speelruimte en trekkershut.

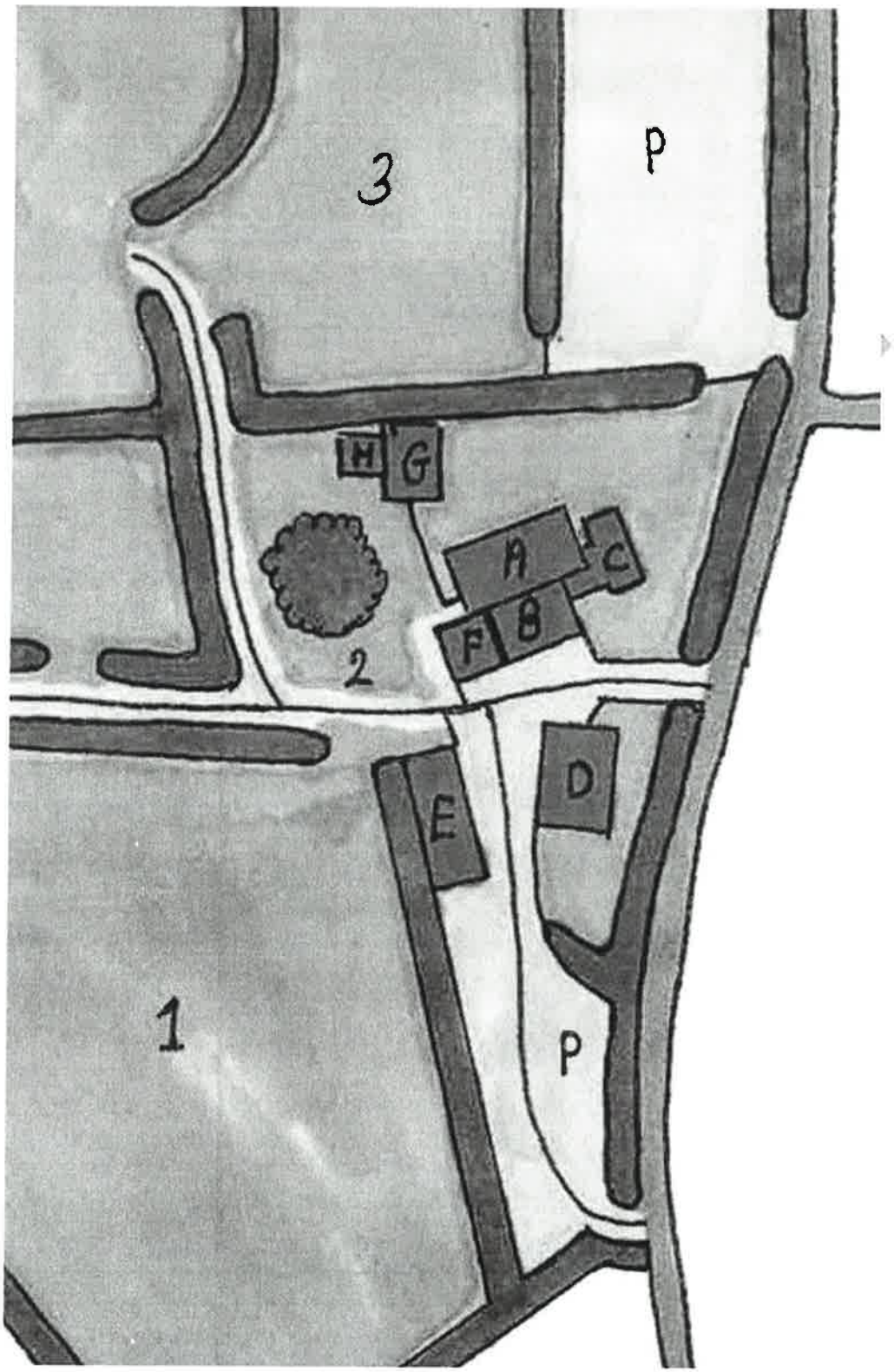
De totale kosten voor deze werkzaamheden begroten we op: € 2.213,55.

#	omschrijving	Prijs excl. btw	btw	Prijs incl. btw
1	Gipsplaten voor afwerken plafond slecht-weer-speelruimte, 42 m2, 39 platen van 200 x 60 x 0,95 centimeter a 2,79 per stuk	€ 89,93	€ 18,88	€ 108,81
	Schroeven voor gipsplaten, 3,5 x 35 mm, 1.000 stuks	€ 17,16	€ 3,60	€ 20,76
2	Aanleg rookgasafvoer/schoorsteen in trekkershut, volgens offerte 't Kacheltje te Vorden	€ 630,58	€ 132,42	€ 763,00
	Aanleg rookgasafvoer/schoorsteen in slecht-weer-speelruimte, volgens offerte 't Kacheltje te Vorden	€ 904,96	€ 190,04	€ 1.095,00
3	2 brandblussers, Mobiak schuim, 6 liter, inclusief muurbeugel en pictogram (brandbeveiligingshop.nl)	€ 99,18	€ 20,82	€ 120,00
4	2 maal Elro noodverlichting/vluchtwegaanduiding met LED-lam (brandbeveiligingshop.nl)	€ 87,58	€ 18,40	€ 105,98
	Totale kosten	**€ 1.829,39**	**€ 384,16**	**€ 2.213,55**

De afwerking van het plafond met gipsplaten, het plaatsen van de brandblussers en het aanbrengen van de vluchtwegaanduiding boven de buitendeuren en het omdraaien van de draairichting van de deur in de slecht-weer-speelruimte zijn relatief kleine klussen, die we zelf kunnen klaren. De brandveilige installatie van de houtkachels besteden we uit.

Bijlage 1: situatieschets gebouwen t.o.v. elkaar en het omliggende terrein

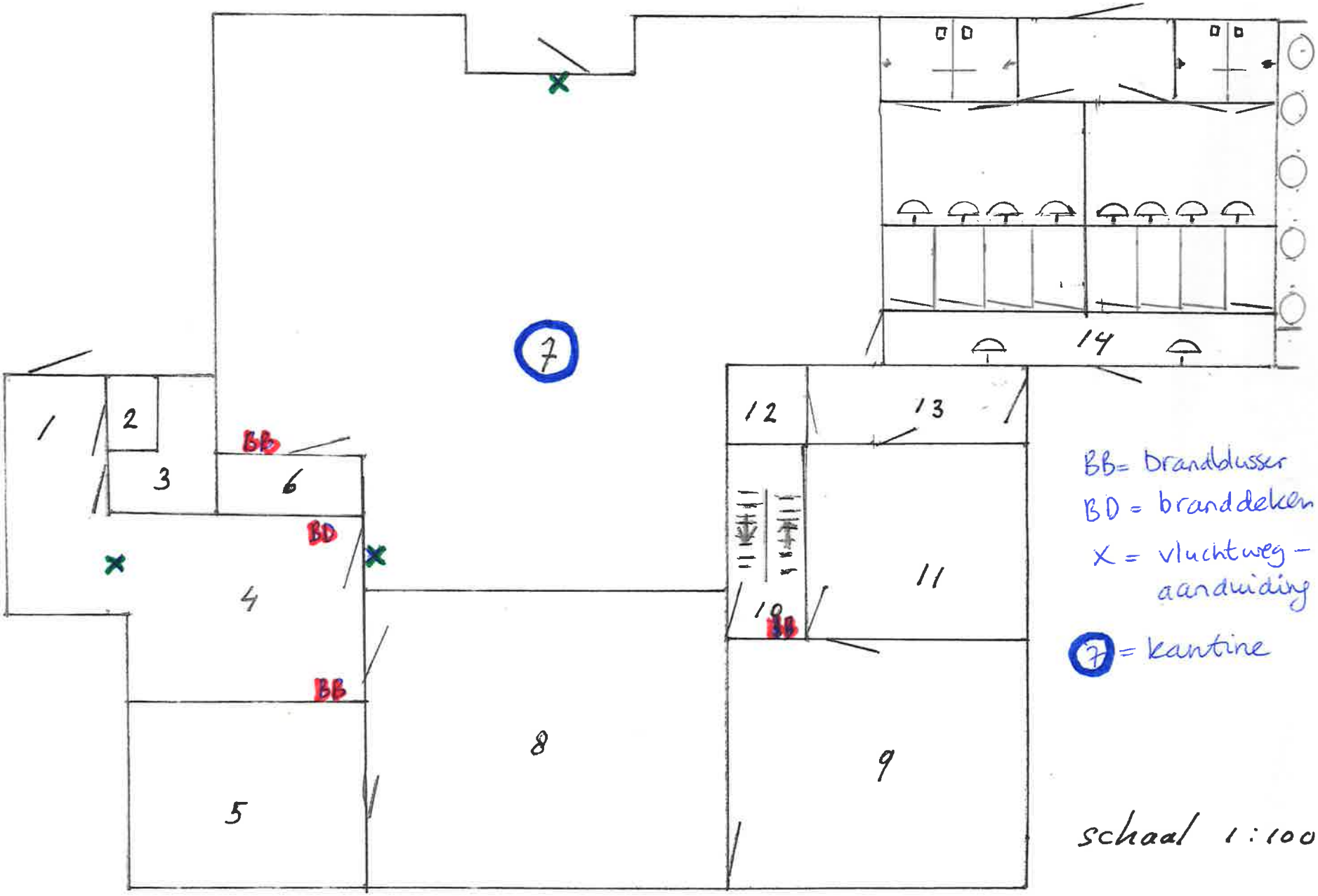
A en B vormen samen het hoofdgebouw met aangebouwd bakhuus (C) en toiletgebouw (F).
E = grote schuur met daarin de slecht-weer-speelruimte
H = trekkershut met aangebouwde paardenstal (G)



Bijlage 2: plattegrond kantine en omliggende ruimtes in hoofdgebouw

1) Hal
2) Toilet
3) Bergruimte
4) Bedrijfskeuken
5) Slaapkamer
6) Toilet
7) Kantine
8) Woonkamer
9) Slaapkamer
10) Trappenhuis
11) Keuken
12) Toilet
13) Hal
14) Sanitair-gebouw met toiletten en douches

hoofdgebouw

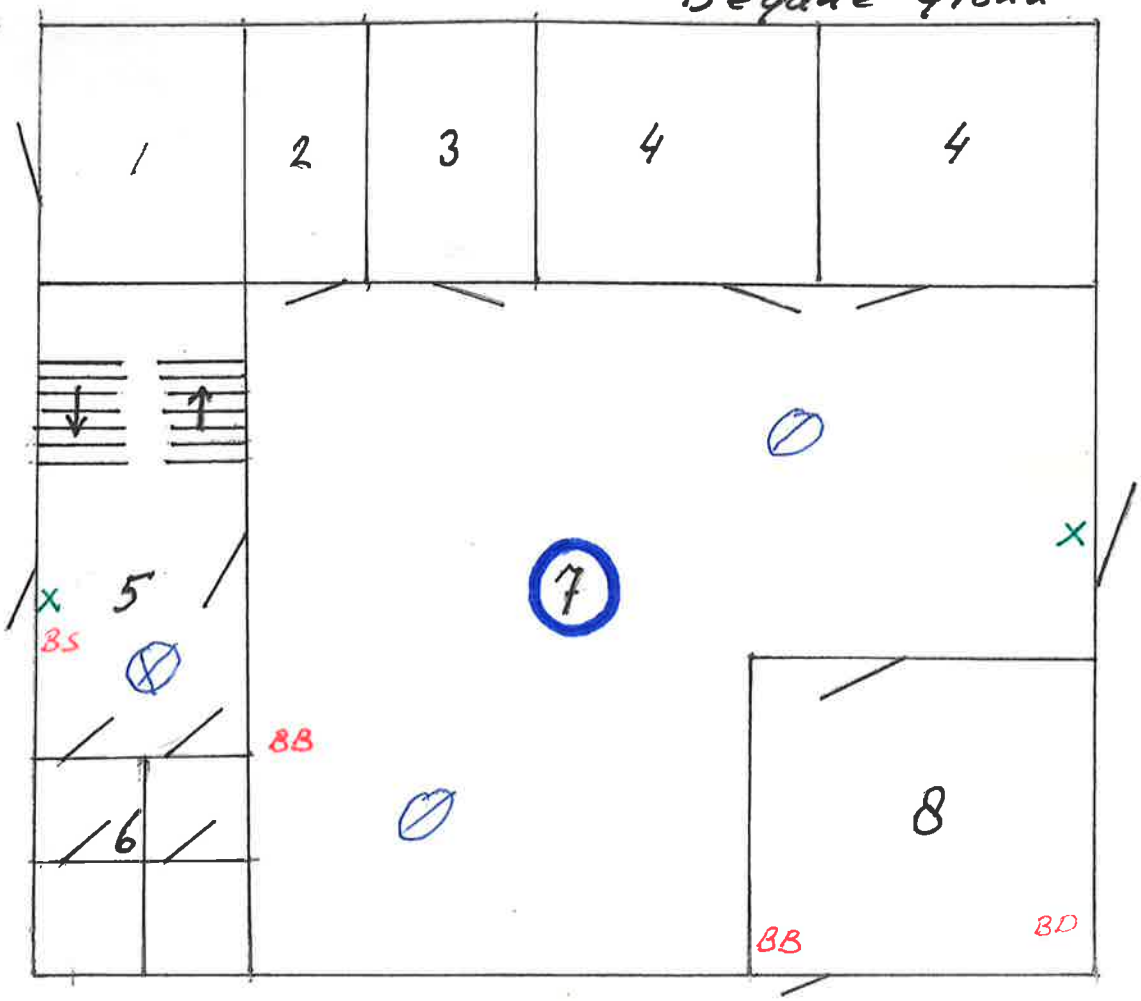


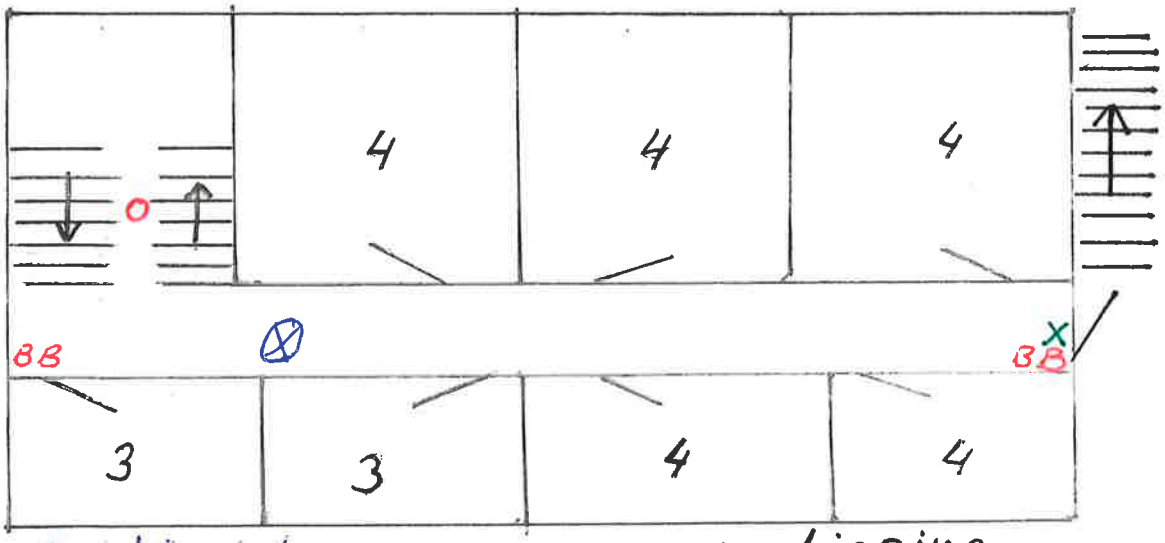
Bijlage 3: Plattegrond groepsaccommodatie Jade

1) Bergruimte
2) Werkkast
3) Toilet/wasgelegenheid
4) Slaapkamers
5) Hal
6) Toiletten
7) Woonkamer
8) Keuken

groepsaccommodatie

begane grond





verdieping

BD blusdekken
BS brandslang
BB brandblusser
O noodverlichting
X vluchtwegaanduiding
⊗ rookmelder 2002 Rael
⊘ Hittemelder 6230 BFP

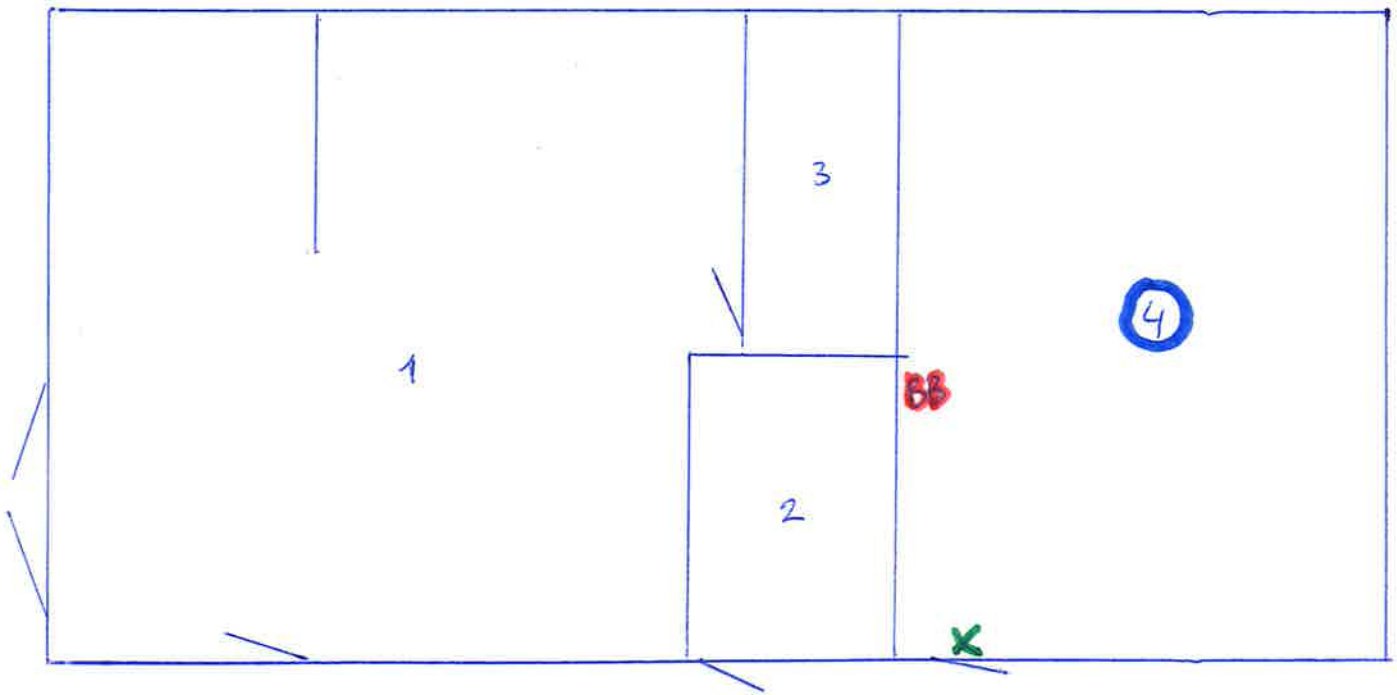
7 = huiskamer

schaal 1:100

Bijlage 4: Plattegrond grote schuur met daarin de voormalige slecht-weer-speelruimte/toekomstige workshopruimte

1) werkplaats en machineloods
2) wasserij
3) verfkast
4) slecht-weer-speelruimte → workshopruimte

grote schuur



schaal
1:100

BB = brandblusser

X = vluchtwegaanduiding

1 = werkplaats en machineloods

2 = wasserij

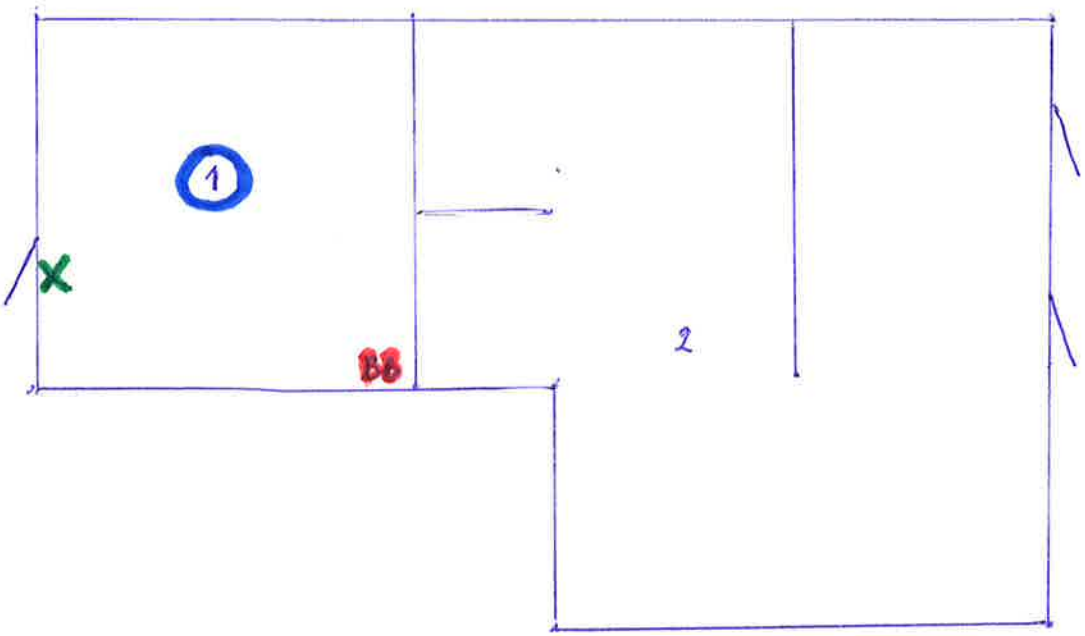
3 = verf-kast

4 = slecht-weer-speelruimte → workshopruimte

Bijlage 5: Plattegrond trekkershut en de naastgelegen voormalige paardenstal

1) trekkershut → workshopruimte
2) paardenstal

Trekkershut en paardenstal



schaal 1:100

BB = brandblusser

X = vluchtwegaanduiding

1 = trekkershut = workshopruimte

2 = voormalige paardenstal