



17-0029510

raadsvoorstel**onderwerp:** bestemmingsplan 'Op den Bergen 10'

datum B&W-besluit	21 februari 2017	datum raadsvergadering	4 april 2017
gemeentebladnummer	2017.014	portefeuillehouder	B. Vostermans
agendapunt	6	Behandeld door	C. Hendrix

Voorstel

- I. Het bestemmingsplan 'Op den Bergen 10', Sevenum NL.IMRO.1507.SNOPDENBERGEN10BPV-1 vast te stellen.
- II. De ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren.
- III. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is om de woningsplitsing aan Op den Bergen 10 en de recreatieve activiteiten aan Op den Bergen 11 planologisch te regelen. Tevens wordt de bestemming 'Bedrijf' (B) aan Op den Bergen 10 gewijzigd in 'Recreatie'.

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de woningsplitsing (zie brief 6 februari 2012, kenmerk WABO-2011-0649) en de recreatieve activiteiten ter plaatse (zie brief 6 november 2013, kenmerk WABO-2013-0586).

Beoogd resultaat

Het vaststellen van bestemmingsplan 'Op den Bergen 10'.

Argumenten

Op de locatie Op den Bergen 10 te Sevenum ligt een hoveniersbedrijf met 1 bedrijfswoning. In werkelijkheid zijn ter plaatse drie woningen aanwezig. Aan de overzijde ligt een nieuw "Saksisch boerderijtje".

Aan Op de Bergen 10 (ook wel 'Bergerhof' genoemd) heeft de eigenaar/initiatiefnemer al enkele jaren agreatieve nevenactiviteiten waaronder een boerderijterras. Het hoveniersbedrijf en de agreatieve nevenactiviteiten zijn passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer wil het hoveniersbedrijf afbouwen en zich volledig toewijden op de recreatieve nevenactiviteiten.

Aan de overzijde van de weg ligt een perceel grond, eveneens in eigendom van initiatiefnemer. Hier was een oude bedrijfsruimte aanwezig. Medio 2007 heeft initiatiefnemer de oude bedrijfsruimte, met vergunning,

omgebouwd naar Hallehuis (Saksisch boerderijtje). Sinds die tijd vinden er in en nabij het Hallehuis recreatieve activiteiten plaats. De vergunning zag echter alleen toe op de bouw en niet het gebruik.

Doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is om de woningsplitsing aan Op den Bergen 10 en de recreatieve activiteiten bij het "Saksisch Boerderijtje" planologisch te regelen. Tevens wordt de bestemming 'Bedrijf' (B) aan Op den Bergen 10 gewijzigd in 'Recreatie'.

1.1 Het bestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden om als hamerstuk te worden behandeld

Bij besluit van het presidium van 22 juni 2015 is besloten om met hamerstukken te werken. Om onder het criterium 'hamerstuk' te vallen zal het plan aan voorwaarden moeten voldoen. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden omdat er een zienswijze is ingediend.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag

Bestemmingsplannen worden vastgesteld door de raad.

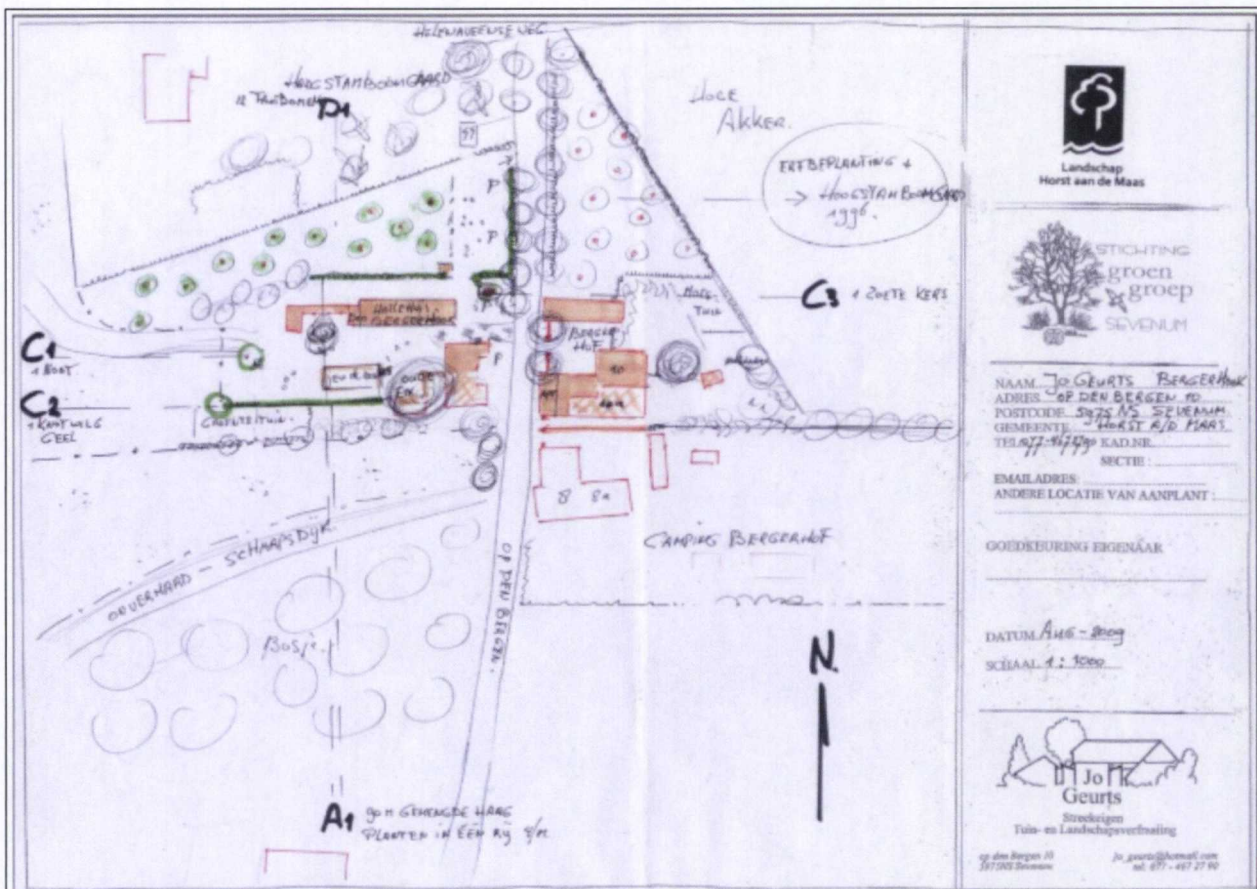
2.2 De activiteiten zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan

De locatie Op den Bergen 10 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (Sevenum). De locatie heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "hkv" (hovenier-kwekerij-verkoop) en "ag" (agreatieve nevenactiviteit). Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

De huidige situatie is dat de woning Op den Bergen 10 gesplitst is in drie wooneenheden. Eerder is in principe goedkeuring verleend aan splitsing van het pand in twee woningen. De derde woning is juridisch-planologisch niet vergund en kan met dit bestemmingsplan niet gelegaliseerd worden. Hiervoor loopt een separate handhavingprocedure.



Het Saksisch boerderijtje aan de overzijde van de weg is ooit gebouwd als bedrijfsgebouw behorende bij het hoveniersbedrijf. Er is een principestandpunt ingenomen in 2013 waarin er dagrecreatieve activiteiten zouden kunnen worden ontplooid. Met dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie planologisch geregeld.



2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om voor het gehele bedrijf een recreatieve bestemming toe te kennen. Tevens is voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen milieubelemmeringen zijn of zijn te verwachten.

Concluderend kan gesteld worden dat de wijziging van de bestemming inclusief realisering van een goede landschappelijke inpassing vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend is in de omgeving is. De.

2.4 De locatie is gelegen in deelgebied 3C van de Structuurvisie

In deelgebied 3C geldt voor kleinschalige horeca een positieve grondhouding mits dit in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. Er geldt dan wel tevens het vereiste dat er sprake moet zijn van een onderscheidend initiatief. In dit geval kan wel van een dergelijk initiatief gesproken worden. Het is een bestaande vergunde locatie die wat bebouwing betreft uniek is in de gemeente.

2.5 Een landschapsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan

Onderstaand is het landschapsplan opgenomen, dit plan is verankerd in de LKM garantie overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

2.6 Er is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend

Er is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afgesloten, zodat eventuele planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

3.1 Het gebruik van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart is een wettelijke verplichting

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 Er is geen sprake van een plan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 eerste lid Wro. Daarvan is geen sprake. Overigens zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (behalve ambtelijke kosten voor begeleiding van de procedure) voor rekening van de verzoeker.

Kanttekeningen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ontvankelijk en is weerlegd in het zienswijzenrapport (bijlage). De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan met uitzondering van een aanvulling aangaande het perceel en de activiteiten van reclamant. Deze aanvulling van de toelichting leidt echter niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Paragraaf 5.2.5 van de toelichting wordt aangevuld met een passage over de woning van reclamant en de nevenactiviteiten die worden uitgeoefend op het perceel. Aangegeven wordt dat de vakantiewoningen en de minicamping niet hoeft te worden beschermd tegen omliggende bedrijvigheid. Volgens de gemeente zijn de richtafstanden van de VNG-brochure niet van toepassing, omdat de er geen sprake is van een zelfstandig recreatiebedrijf, maar een nevenfunctie bij de woning.

Het voorgaande betekent niet dat de activiteiten van reclamant in het kader van een goede ruimtelijke ordening op geen enkele wijze bescherming behoeven tegen de gevolgen van de door het plan mogelijk gemaakte activiteiten. De gemeente is echter van mening dat deze gevolgen beperkt zijn gelet op de bestemming Wonen en Recreatie – Dagrecreatie ten behoeve van een educatiecentrum voor tuin- landschap- en boerderijhistorie.

Financiële consequenties

Geen. Met initiatiefnemer zijn overeenkomsten gesloten ten einde de kosten te verhalen of ter garantstelling dat de plannen worden uitgevoerd.

Vervolgtraject / communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wro bekend worden gemaakt via de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daags na publicatie kunnen belanghebbenden binnen zes weken in beroep gaan en/of om een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



drs. J. van der Noordt MMO

gemeente

HORST
A/D
MAAS

raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "Op den Bergen 10, Sevenum", NL.IMRO.1507.SNOPDENBERGEN10-BPV1

Bijlage van gemeentebladnummer 2017.014.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2017, gemeentebladnummer 2017.014;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro),

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan "Op de Bergen 10, Sevenum", NL.IMRO.1507.SNOPDENBERGEN10-BPV1 vast te stellen;

de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;

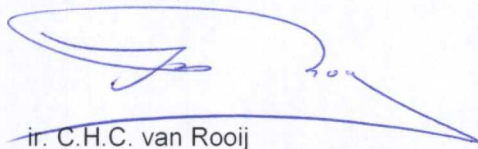
dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;

geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 april 2017.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij

De griffier,



mr. R.J.M. Poels