

Verzonden per email

De gemeenteraad van Horst aan de Maas
Postbus 6005
5960 AA HORST

Arvalis

Villa Flora
VenloSint Jansweg 20D
5928 RC VenloTelefoon 06-51490277
Fax 0478-578260www.arvalis.nl
jdwtit@arvalis.nl

Datum 3 april 2017
Betreft Reactie op raadsinformatiebrief "Op den Bergen 10"
Ons kenmerk 701682.JDW.20170403
Uw kenmerk Raad 04-04-2017, RIB.17.039.A

Geachte leden van de gemeenteraad,

In reactie van de raadsinformatiebrief van het College van B&W d.d. 27 maart 2017 in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Op den Bergen 10", wil ik u namens cliënte, mevrouw M. Christiaens, woonachtig aan Op den Bergen 8 te Sevenum, een nadere motivering van haar standpunt aan u kenbaar maken.

Cliënte heeft d.d. 17 augustus 2016 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tevens heb ik namens haar ingesproken tijdens de vergadering van de Commissie ruimte op 22 maart jongstleden.

Tijdens laatstgenoemde vergadering heb ik aangegeven dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, nu de afstand van 50 meter tussen de bedrijfsactiviteiten van cliënte (kampeerterrein en vakantiewoningen) en de beoogde woonbestemming ingevolge de VNG richtlijn niet acht is genomen. Ter illustratie: de kortste afstand tussen het gebouw met de beoogde woonbestemming van initiatiefnemer en de vakantiewoningen van cliënte bedraagt slechts 8,15 meter!

De Commissie Ruimte heeft vervolgens om nadere uitleg over de VNG brochure "Bedrijven & milieuzoneringen" gevraagd.

In de raadsinformatiebrief wordt vervolgens gesteld dat VNG richtlijn in deze situatie niet zou gelden, nu het perceel van cliënte is bestemd ten behoeve van wonen. Binnen de hoofdbestemming "wonen" zijn als nevenactiviteit twee vakantiewoningen en kleinschalig kamperen toegestaan. Het College is hierbij van mening dat voor kleinschalige ondergeschikte activiteiten geen richtlijnafstand is vastgelegd.

Bij cliënte bestaat de behoefte om hierop te reageren alvorens uw Raad morgenavond een besluit gaat nemen betreffende het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.

De bedrijfsmatige activiteiten van cliënte worden namelijk geheel ten onrechte afgedaan als "kleinschalige ondergeschikte activiteiten". Cliënte baseert zich hierbij op de navolgende aspecten:

- Het bedrijf van cliënte is bij de Kamer van Koophandel geregistreerd met als bedrijfsactiviteiten Kampeerreinen, mini-camping en verhuur van vakantiewoningen. De bijbehorende SBI-code correspondeert met de SBI-code in de VNG-richtlijn, op grond waarvan een afstand van 50 meter dient te worden gehanteerd ten opzichte van nabijgelegen woningen.
- Cliënte heeft reeds in 2009 een melding het Activiteitenbesluit ingediend in verband met het exploiteren van een minicamping en een tweetal vakantieappartementen op de locatie Op den Bergen 8 te Sevenum. Hieruit volgt dat uw gemeente zich eveneens op het standpunt stelt dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit, welke naastgelegen gevoelige functies kan beïnvloeden.
- Op het eigendom van cliënte rust de bestemming "wonen" met daarbij de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – activiteit". Ingevolge bijlage 2 (overzicht activiteit in wonen) zijn op de locatie van cliënte de activiteiten kleinschalig kamperen en twee vakantieappartementen toegestaan. Zowel in het vigerende bestemmingsplan, alsook in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas, is een aparte wijzigingsmogelijkheid, opgenomen waarmee bij een woonbestemming de functieaanduiding ten behoeve van kleinschalig kamperen kan worden opgenomen, zoals ook is verleend aan cliënte. Hierbij moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan, onder andere inhoudende dat "het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast". Ook hieruit blijkt dat uw gemeente deze functie bij een woonbestemming ziet als een bedrijfsmatige functie, die derhalve invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat van derden.
- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar jurisprudentie eveneens aangenomen dat een afstand van 50 meter dient te worden gehanteerd in situaties als de onderhavige.

Gezien het voorgaande, is sprake van bedrijfsactiviteiten op zeer korte afstand van het de beoogde woonbestemming van initiatiefnemers. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden en hier is tevens geen onderzoek naar verricht. Cliënte vreest hierdoor beperkt te worden in haar bedrijfsactiviteiten. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden door het College. Dat de onderliggende bestemming een "wonen" is, doet hier niets aan af, er is namelijk sprake van bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom wel degelijk een belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Op den Bergen 10".

Cliënte wil u hierna tevens kort informeren over de actuele stand van zaken wat betreft het langslappende handhavingstraject op de locatie Op den Bergen 10.

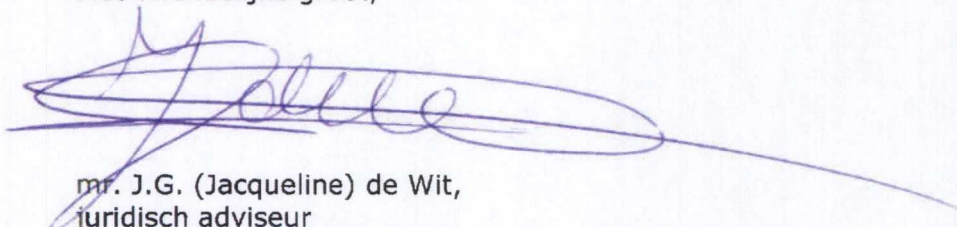
Op 21 maart 2017 heeft het College van B&W besloten om het bezwaarschrift van cliënte, in het kader van het besluit van uw College om af te zien van handhaving, ongegrond te verklaren.

Dit betrof de illegale woningsplitsingen op het adres Op den Bergen 10, waardoor uiteindelijk 5 zelfstandige woningen zijn ontstaan. Dit in tegenstelling tot het oordeel van de commissie voor de behandeling van bezwaarschriften en klachten: Los van de woningen, welke middels het onderhavige ontwerpbestemmingsplan beoogd te worden gelegaliseerd, resteren er ten minste twee woningen waarvoor geen concreet zicht op legalisatie bestaat. Wat betreft deze woningen is sprake van met het bestemmingsplan strijdig gebruik, dat naar het oordeel van de commissie niet kan worden aangemerkt als een overtreding van geringe ernst. Naar het oordeel van de commissie heeft het College van B&W ten onrechte overwogen dat handhaving optreden daarnaast zodanig onevenredig zou zijn in verhouding met de daarmee te dienen belangen, dat daarvan in dit geval zou moeten worden afgezien. De commissie adviseert vervolgens om het besluit van het College om af te zien van handhaving te herroepen.

Voor cliënte is het daarom onbegrijpelijk dat uw College tóch besluit om niet handhavend op te treden. Voor haar is dit wederom een signaal dat de gemeente Horst aan de Maas "een oogje dichtknijpt" op de locatie van haar burens, die kennelijk worden beloond voor hun handelwijze, doordat om onbegrijpelijke redenen niet alleen wordt afgezien van handhaving, maar tevens al jarenlang voortdurende illegale activiteiten met gemak worden gelegaliseerd ten koste van omliggende percelen.

Gezien al het voorgaande verzoekt cliënte uw raad dan ook om het ontwerpbestemmingsplan "Op den Bergen 10" niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



mr. J.G. (Jacqueline) de Wit,
juridisch adviseur