

**raadsvoorstel****onderwerp**

vaststelling bestemmingsplan “De Hees 63, Kronenberg”

datum B&W-besluit	19 september 2017	datum raadsvergadering	21 november 2017
gemeentebladnummer		portefeuillehouder	B. Vostermans
agendapunt		Behandeld door	C. Hendrix

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “De Hees 63, Kronenberg” gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

De familie Verheijen – Van de Wetering heeft plannen voor een functiewijziging van de bestaande opstallen aan de Hees 63, te Kronenberg. Op de locatie bevindt zich een oude krukboerderij met bijgebouwen. Het initiatief bestaat uit het implementeren van het concept ‘Heesland’ binnen de bestaande opstallen c.q. oude aangrenzende geconstrueerde funderingen.

Heesland is een centrum voor zelfmanagement van gezondheid en gedrag. Hierbij wordt een gecombineerde aanpak geboden van training, begeleiding, revitalisatie en maatschappelijke activering. Heesland heeft als doel individuele mensen of groepen te leren zo zelfstandig en gezond mogelijk deel te nemen aan de maatschappij. Daarnaast biedt Heesland de gezond functionerende mens de ruimte om zich te verdiepen dan wel te begeleiden in het behouden van hun gezondheid. In de opstallen op de locatie De Hees 63 zullen hiertoe cursussen en trainingen worden gegeven en is plek voor overnachting en eetgelegenheid ten behoeve van cursisten. Daarnaast zal de bestaande woonboerderij in gebruik blijven als (bedrijfs)woning. Secundair worden de ruimtes ingezet voor bed & breakfast en het houden van lezingen en cursussen (zoals yoga), geïnspireerd op het concept zoals toegepast op Heesland. Deze activiteiten zijn evenwel ondergeschikt aan de primaire functie.

Alle activiteiten vinden binnen de bestaande bebouwing c.q. oude aangrenzende geconstrueerde funderingen plaats. Tevens wordt voorzien in een aanbouw van circa 40 m². Het perceel wordt verder zo veel mogelijk landschappelijk ingericht, mede omdat dit bijdraagt aan de beleving en implementatie van het beoogde initiatief.

Beoogd resultaat

Het initiatief om het concept “Heesland” verder te ontwikkelen, voorzien van een juridisch-planologische basis in de vorm van het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan “De Hees 63, Kronenberg”.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Sevenum op 31 maart 2009 en deels is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 1 december 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', met de aanduiding 'akkercomplex'. Binnen deze bestemmingen is de functiewijziging ten behoeve van de activiteiten van Heesland niet mogelijk. Middels vaststelling van bestemmingsplan "de Hees 63, Kronenberg" wordt voorzien in de bestemming 'Maatschappelijk - Welzijn en zorg', waardoor het beoogde concept juridisch-planologisch mogelijk wordt.



1.2 Voorwaardelijke medewerking

Omdat het initiatief niet binnen de geldende bestemming past is op 13 april 2015 een principestandpunt ingenomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure die het initiatief mogelijk maakt. Hierbij zijn de volgende voorwaarden aangegeven ten aanzien van het zorgconcept:

- enkel de bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van het zorgconcept en de bedrijfswoning;
- parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein;
- het perceel wordt landschappelijk ingepast.

Ten aanzien van de B&B zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- via een bedrijfsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Visie (verblijfs)recreatie Horst aan de Maas (hoge kwaliteit en onderscheidend);
- er worden maximaal twee kamers ingericht ten behoeve van de B&B;
- de B&B blijft een ondergeschikte nevenactiviteit.

De planregels zijn zodanig ingericht dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

1.3 Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing is meer dan wat wordt gevraagd.

De toevoeging van de extra m2 om de twee elementen van het bestaande bakhuis- en knechtenhuis aan elkaar te verbinden draagt bij aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse omdat hierdoor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijft. De landschappelijke inpassing is verder zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende onderbouwd (Landschappelijk Inrichtingsplan BRO) zodat er vanuit het GKM geen extra aanvulling wordt geëist.

Kanttekeningen

Er is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wro bekend worden gemaakt. Belanghebbenden die tijdig een zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen, kunnen binnen zes weken na bekendmaking in beroep gaan en/of om een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepsschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,

De secretaris,

ir. C.H.C. van Rooij

drs. J. van der Noordt MMO