



Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2017-0345
Aanvraagnummer (OLO) : 3009845
Aanvrager : Haza B.V.
Onderwerp : verbouwen van de kasteelboerderij
Locatie : Kasteellaan 1 te Horst
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie B, nummer 6495
Datum ontvangst aanvraag : 2 juni 2017
Datum ontwerpbesluit : 15 maart 2017
Datum besluit : 17 september 2018
Verzonden op : 11 oktober 2018

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, op grond van artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, 2.16 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om vergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Sloop
- Monument
- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

voor het verbouwen van de kasteelboerderij op het adres Kasteellaan 1 te Horst. De stukken, zoals genoemd in paragraaf "bijgevoegde documenten", maken deel uit van de vergunning. De voorschriften van deze vergunning moeten worden nageleefd.

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

Josien den Teuling, Teamhoofd Team Omgeving

INHOUDSOPGAVE

1	PROCEDURE	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Algemeen	3
1.3	Bevoegd gezag	3
1.4	Ontvankelijkheid	3
1.5	Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	3
1.6	Advies andere bestuursorganen	3
1.7	Ontwerp omgevingsvergunning	4
1.8	Zienswijzen	4
1.9	Beroep en voorlopige voorziening	4
1.10	Handhaving	5
1.11	Bijgevoegde documenten	5
2	OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	6
2.1.1	Inleiding	6
2.1.2	Overwegingen per activiteit	6
2.1.3	Bouwen	6
2.1.4	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	6
2.1.5	Sloop	7
2.1.6	Monumenten	7
2.2	Conclusies	7
3	BEHANDELING INGEKOMEN ZIENSWIJZE	8
4	VOORSCHRIFTEN	17
4.1	Bouwen	17
4.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	17
4.3	Sloop	17
4.4	Handhaving	17
4.4.1	Melden van werkzaamheden	17
4.4.2	Aanwezige stukken	18

1 PROCEDURE

1.1 Algemeen

1.2 Algemeen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, 2.16 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

1.3 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas zijn het bevoegd gezag om over de gevraagde omgevingsvergunning te beslissen.

1.4 Ontvankelijkheid

Een aanvraag is ontvankelijk als deze volledig is. De volledigheid wordt getoetst aan paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor op basis van artikel 2.8 van de Wabo.

De aanvraag hebben wij getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.5 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Bor dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te geven. Op 20 oktober 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een dergelijke verklaring uitsluitend in de volgende gevallen nodig is:

- ontwikkelingen die niet concreet in een visie zijn afgekaderd (met visie wordt bedoeld: structuurvisies en beleidsnota's waaronder ook de onder de oude WRO vastgestelde gebieds- en structuurvisies zoals de Structuurvisie Centrum Horst en de Gebiedsvisie LOG Witveldweg);
- ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties, de bouw van meer dan 5 woningen of 10 appartementen;
- nieuwe industriële vestigingen;
- bij substantiële bedrijfsontwikkelingen of substantiële nieuwvestiging in het buitengebied, indien deze initiatieven niet passen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Er is geen sprake van een van bovenstaande situaties, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet van toepassing is.

1.6 Advies andere bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, als mede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de inhoud van de aanvraag zijn er geen instanties/bestuursorganen aangewezen waarnaar deze aanvraag voor advies moet worden verzonden, dan wel waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd.

1.6 Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit vooroverleg is van toepassing als er een rijksbelang, een provinciaal belang, dan wel een waterschapsbelang aan de orde is. De aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie Limburg voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Als de aanvraag op deze wijze zal worden voortgezet, zal er voor Gedeputeerde Staten geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te brengen.

1.7 Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning is vastgesteld op 15 maart 2018 en heeft ter inzage gelegen.

1.8 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen vanaf 15 maart 2018 tot en met 26 april 2018. De stukken hebben gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen geweest op de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende de inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend.

1.9 Beroep en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Roermond, als u ook zienswijzen heeft ingediend. Hiervoor geldt een termijn van zes weken. De termijn start de dag na de terinzagelegging van het besluit en loopt van 12 oktober 2018 tot en met 23 november 2018. Het beroepschrift moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- Uw naam en adresgegevens
- De datum waarop u het beroep indient
- Waarom u het niet eens bent met het besluit
- Uw handtekening
- Een kopie van deze vergunning

U stuurt uw beroepschrift naar het volgende adres:

Rechtbank Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit in werking treedt.

Wanneer u een spoedeisend belang heeft, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn ook een beroepschrift heeft ingediend. U vraagt de voorlopige voorziening aan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. In dat geval treedt de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 6.1, lid 3 Wabo niet eerder in werking dan dat op het verzoek om

voorlopige voorziening is beslist.

Aan beide procedures zijn kosten verbonden.

Dit besluit wordt openbaar bekend gemaakt. De kennisgeving van de verleende omgevingsvergunning wordt overeenkomst artikel 3.12 Awb en artikel 6.14 Bor geplaatst in het gemeentelijk huis-aan-huisblad, het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Met ingang van 12 oktober 2018 liggen de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken tijdens de beroepstermijn van zes weken ter inzage gedurende de openingstijden van het gemeentehuis in de informatiehoek van het gemeentehuis, Wilhelminaplein 6 in Horst. Tevens zijn deze vanaf dat moment te raadplegen via de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl.

1.10 Handhaving

De uitvoering van de bouw wordt gecontroleerd door de afdeling Veiligheid en Handhaving. Daarvoor is het van belang dat zij tijdig wordt geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden (zoals het storten van de vloer). Hiervoor gelden bepaalde voorschriften. Deze zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

1.11 Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn in de bijlage opgenomen en behoren bij dit besluit:

- Situatiekening	17-0045715
- Bestaande situatie tekening	17-0045716
- Bestaande situatie zij aanzichten	17-0045717
- Machtiging	17-0045728
- Asbestinventarisatie	17-0045729
- Verkennend bodemonderzoek	17-0045731
- Landschappelijke inpassing	17-0045733
- Verslag planoverleg Steunpunt voor Archeologie en Monumentenzorg Limburg	17-0045734
- Ruimtelijke onderbouwing	17-0045736
- Reactie advies monumenten Limburg	17-0075137
- Personen verdiep 28-02-18	18-2221173
- Motivering aanpassingen	18-2221174
- Opp-staat 28-02-2018	18-2221175
- Gebruiksfunctie 28-02-18	18-2221176
- Begane grond-28-02-18	18-2221177
- Verdieping_28-02-18	18-2221178
- Gevels_28-02-18	18-2221179
- Doorsnede A-A C-C__28-02-18	18-2221180
- Personen begane grondvloer 28-02-18	18-2221181
- Aanvraag omgevingsvergunning aangepast	18-2223944

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Sloop
- Monument

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.1.2 Overwegingen per activiteit

2.1.3 Bouwen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan onder nadere voorwaarden voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke verordening;
- Het bouwplan voldoet niet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota en is door de Ruimtelijke kwaliteitscommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

2.1.4 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het project was gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 2)' gold. Dit bestemmingsplan is op 6 oktober 2009 door de raad van de gemeente Horst aan de Maas vastgesteld. Voor het grootste deel van het besluitgebied geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met nadere detaillering 'horeca 1'. Onder horeca 1 wordt verstaan een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik te plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt; een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca I worden begrepen. Het bouwplan past niet binnen de planregels, omdat het gebruik en de gewenste oppervlakte niet waren toegestaan.
- Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" vastgesteld. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Horeca". Naast deze bestemmingen geldt er een dubbelbestemmingen "Overige zone Beekdal", vrijwaringszone weg 2", "Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied Venloschol" en "Waarde archeologie 3". Volgens deze bestemming is uitsluitend de Horeca I is toegestaan. Het verzoek is getoetst aan deze bestemming en strijdig met artikel 10.2.2 van het bestemmingsplan, omdat het plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte. Volgens de planregels is alleen de bestaande oppervlakte toegestaan en een uitbreiding is niet mogelijk.
- Ter plaatse van het stukje grond aan de noord- westzijde geldt de bestemming "Recreatie dagrecreatie" en de dubbelbestemming "Overige zone Beekdal", vrijwaringszone weg 2", "Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied Venloschol" en "Waarde archeologie 3". Het gewenste gebruik op dit deel betreft het parkeren van auto's voor de horeca inrichting. Dit gebruik is strijdig met artikel 13 van het

bestemmingsplan, omdat het parkeren uitsluitend ten dienste van de horeca inrichting staat en niet voldoet aan de doeleindenomschrijving van deze bestemming.

- In het vigerende bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen met gebruikmaking waarvan kan worden meegewerkt aan het verzoek.
- Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo kan een omgevingsvergunning, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo, indien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Gelet op het bepaalde in artikel 5.20 Bor zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 Bro van toepassing verklaard op een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke onderbouwing van BRO met Rapportnummer 211*08701) voorziet hierin. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing zijn wij dan ook van oordeel dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.1.5 Sloop

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het verzoek in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke verordening;
- Het verzoek is voorzien van een asbestinventarisatie waarmee wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

2.1.6 Monumenten

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een motivering "De Tiendschuur". De onderbouwing inclusief tekeningen van de bestaande toestaand en verbouwplannen zijn voorgelegd aan Steunpunt voor Archeologie. Steunpunt voor Archeologie en Monumentenzorg Limburg Beide hebben aangegeven dat ze kunnen instemmen met het verzoek en positief geadviseerd.
- Het voornoemde advies is door ons overgenomen.

2.2 Conclusies

Vanuit de diverse toetsingskaders zoals genoemd in paragraaf 2.2 zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3 BEHANDELING INGEKOMEN ZIENSWIJZE

Ingekomen zienswijze

Binnen de wettelijke termijn zijn er drie schriftelijk zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit. De reclamanten zijn:

- J.H.L. Smedts (secretaris) namens Stichting kasteel Huys ter Horst, Kasteel laan 2, 5961 BW Horst (reclamant 1);
- Martin Koenen adviesbureau namens De heer J.W.L.M. van der Sterren (directeur van het Parkhotel Horst B.V), Tienrayseweg 2, 5961 NL te Horst (reclamant 2);
- De heer T. Hagens (voorzitter van de stichting) namens Stichting Afslag 10, p/a Jan Bootsstraat 4, 5961 VB Horst (reclamant 3).

De zienswijzen worden hieronder kort samengevat en cursief voorzien van een standpunt.

Reclamant 1

1. Bereikbaarheid parkeerplaatsen

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een uitbreiding zoals aangegeven niet mogelijk.

Standpunt

Om die reden wordt dan ook een omgevingsvergunning gevraagd voor de activiteit strijdig gebruik (afwijking van het geldende bestemmingsplan). Het is echter geen argument om de vergunning te weigeren.

2. Parkeerplaatsen

Het aangegeven aantal parkeerplaatsen van 45 is volgens ons onvoldoende voor een bedrijf met 288 stoelen. Hierdoor zal er wild geparkeerd worden in dit gebied en met name rond kasteel Huys ter Horst (op onze grond). Overigens staat bij de gebruiksfunctie 622 personen ingevuld.

Standpunt

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft alléén betrekking op de uitbreiding van het bedrijf. De AbRS heeft meerdere malen overwogen (onder meer de uitspraak van 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:133) dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alleen rekening behoort te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er voor de 300 m² uitbreiding 44 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zowel de gemeentelijke parkeernormen als de landelijke parkeerkencijfers van het CROW kennen geen parkeerkencijfers voor een restaurant in het buitengebied, maar wél voor een restaurant in de zone rest bebouwde kom”, waarvoor een parkeernorm’ geldt van 14-16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat zou in dit geval resulteren in 42-48 parkeerplaatsen. Met de 44 geplande parkeerplaatsen wordt aan deze norm voldaan. Wij vinden het logisch om bij deze norm aan te sluiten omdat het perceel grenst aan de bebouwde kom en door de bebouwing in de omgeving ruimtelijk als overgangsgebied van bebouwde kom en buitengebied kan worden aangemerkt. De parkeernorm volgens “rest bebouwde kom” is dan de meest logische.

3 Toevoegen van grootschalige horeca activiteiten

Het toevoegen van deze grootschalige activiteit (mogelijk meer dan Horeca categorie 1) beknot kasteel Huys ter Horst in haar bedrijfsvoering. Het gaat hierbij om de aanwezige parkeervoorzieningen, mogelijke geluidsoverlast bij grootschalige activiteiten en eventuele hangjongeren na afloop van grootschalige activiteiten in de kasteelboerderij annex tiendschuur. De huidige bestemming beperkt zich tot Horeca categorie 1.

Standpunt

Zoals terecht wordt aangegeven is horeca van categorie I in de bestaande situatie reeds toegestaan (bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009'). Hieronder wordt verstaan een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Onder categorie II verstaat het bestemmingsplan elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (ten tijde van het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning reeds vastgesteld maar toen nog niet in werking getreden; inmiddels wel) is eveneens categorie I toegestaan. Hieronder worden alle horeca-activiteiten verstaan die niet vallen onder categorie II ('Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde horeca II'). Onder horeca II verstaat het nieuwe bestemmingsplan 'Elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die (nagenoeg) geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Deze regeling is nagenoeg identiek aan de regeling in het oude bestemmingsplan.

Ter plaatse is zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie sprake van zalenverhuur voor feesten en partijen. In de RO is ten onrechte aangegeven dat deze zalenverhuur valt onder categorie II. Het betreft geen verhuur van zalen voor feesten en partijen die nagenoeg geheel zijn ingericht of worden gebruikt voor dansen (zoals discotheken en dancings). De RO dient dan ook te worden aangepast en aangegeven dient te worden dat de zalenverhuur zowel in het oude bestemmingsplan als in het nieuwe valt onder categorie I. Dit betekent dat voor zalenverhuur geen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Voor horeca van categorie I geldt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot milieugevoelige functies van 10 meter. Binnen deze richtafstand van 10 meter zijn geen milieugevoelige functies gelegen. Een klein deel van de bedrijfslocatie van kasteel Huys ter Horst is wel binnen deze afstand gelegen, maar hier zijn geen verblijfsfuncties toegestaan. Binnen de afstand van 10 meter is uitsluitend een deel van een groene zone rondom het voorterrein van het kasteel gelegen. De richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk of voor een rustig buitengebied. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Gelet op de recreatieve- en sportfuncties in het plangebied en de omgeving daarvan kan niet worden gesteld dat in dit geval sprake is van een rustig buitengebied. Dit betekent dat zelfs rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 0 meter.

Uitgangspunt in de VNG-brochure is dat verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven, indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden.

Reclamant wordt dan ook niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, temeer daar de uitbreiding plaatsvindt aan de noordzijde van het bestaande gebouw, terwijl Kasteel Huys ter Horst is gelegen ten zuiden van het bestaande gebouw. Het parkeren is gepland op het achterterrein, op een afstand van ca. 46 meter tot de bestemmingsgrens van het kasteel en op een afstand van meer dan 100 meter tot het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak voor het kasteel. Daarmee vormt ook het parkeren geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Kasteel Huys ter Horst.

4 Naamsverwarring aanvrager

Bij de kamer van koophandel staat op adres, Kasteellaan 1 en la een besloten vennootschap ingeschreven; Huys ter Horst b.v.. De stichting kasteel Huys ter Horst, gevestigd op Kasteellaan 2 (in Huys ter Horst) voert al vele jaren deze naam en ervaart grote naamsverwarring bij diverse diensten. Volgens de kamer van koophandel kan de stichting hiertegen niet procederen.

Standpunt

Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De naamgeving van een of meerdere bedrijven is ruimtelijk niet relevant.

Reclamant 2

1 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De conclusie dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is, is heel lichtvaardig en verder ongemotiveerd getrokken en onjuist het initiatief is niet in een visie gekaderd en er is wel degelijk sprake van een substantiële bedrijfsontwikkeling en van een substantiële nieuwvestiging. Indiener geeft daarnaast aan dat de enige die op dit punt beslissingsbevoegd is, de gemeenteraad.

Standpunt

In dit geval is er volgens de gemeente géén sprake van substantiële bedrijfsontwikkelingen, aangezien het hier een kleinschalige (stedelijke) ontwikkeling betreft.

Om te voldoen aan de hedendaagse standaard is het noodzakelijk om meer en grotere toiletruimte te realiseren en wordt er een invalide toiletruimte gepland. Tevens is het wenselijk en noodzakelijk om de keuken te laten voldoen aan de hedendaagse standaard zoals een spoelruimte, vries- en koelcellen en werkruimte en wordt er een kinderspeelruimte gerealiseerd. Deze verruiming van deze oppervlakte ziet niet op een verruiming van het aantal personen. De verandering aan oppervlakte van het restaurant is circa 100m². De oppervlakte van het bestaande restaurant is 348,4 m². De oppervlakte van het nieuwe restaurant deel waar de gasten verblijven is 444,6m². Dit is minder dan 30%. Naar ons oordeel kan daarom niet van een substantiële bedrijfsontwikkeling worden gesproken.

Voor dit standpunt vinden wij steun in de jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking. In die jurisprudentie is aangegeven dat een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere (niet zijnde woningen) in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke

ontwikkeling worden aangemerkt omdat er geen sprake is van een voldoende substantiële ontwikkeling. In dit geval bedraagt de toename van de totale oppervlakte ca. 355 m², derhalve minder dan de hiervoor genoemde ondergrens.

2 Duidelijkheid principe besluit

Onduidelijk is wat in par. 1.3.2 moet worden verstaan onder 'De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief enz.

Standpunt

Op 4 mei 2015 is er tussen initiatiefnemer een gemeente een koop/verkoopovereenkomst gesloten. Hiermee is ook de verdere ontwikkeling van het perceel aan de Kasteellaan 1 en 1a te Horst mogelijk gemaakt en dus een principe standpunt ingenomen.

3 Omvang van de afwijking van het bestemmingsplan

Bij de beoordeling van het initiatief mag uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen rol spelen dat de maximaal toegestane oppervlakte volgens het geldende bestemmingsplan weliswaar maximaal 565 m² mag bedragen, maar dat de bestaande oppervlakte al meer dan 700 m² bedraagt en dat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 1997' de maximaal toegestane oppervlakte 825 m² bedroeg.

Planologisch gezien is er sprake van bijna een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte horeca. Dit moet worden beschouwd als een substantiële bedrijfsontwikkeling.

Standpunt

Het bestaande gebouw heeft een vloeroppervlakte van 650 m², derhalve meer dan de in het geldende bestemmingsplan toegestane maximum van 565 m². De bestaande bebouwing valt daarmee onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009'.

Inmiddels is het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' in werking getreden, waarin binnen de bestemming 'Horeca' is bepaald dat maximaal het bestaande bebouwingsoppervlak is toegestaan. Dit geldt niet voor bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en/of in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Omdat de oppervlakte van 650 m² onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009' valt kan deze oppervlakte worden aangehouden als 'bestaand' in de zin van de maximaal toegestane oppervlakte binnen de bestemming 'Horeca' van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'.

De uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt 355 m². Dit is zoals eerder reeds aangegeven beduidend lager dan de ondergrens van 500 m² uit de jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking vanaf waarvan dient te worden gesproken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4. Gebruik Bed & Breakfast niet meegenomen in ruimtelijke onderbouwing.

Ook de verruiming van de gebruiksmogelijkheden naar een Bed & Breakfast in 6 kamers in het bestaande gebouw dient hier te worden genoemd. Ook op dit onderdeel ontbreekt een behoeftenonderzoek.

Standpunt

De aanvraag omgevingsvergunning ziet niet op de toevoeging van de B&B-kamers, aangezien dit gebruik reeds is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan

'Buitengebied Horst aan de Maas' op dit punt een nagenoeg identieke regeling bevat (zie artikel 46.4 van het genoemde bestemmingsplan).

5. Omvang infiltratie voorziening hemelwater

In de RO is beschreven dat het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd dient te worden middels infiltratiekratten in de bodem. Ten onrechte is dit systeem in de RO niet nader uitgewerkt met berekeningen van de capaciteit en niet gevisualiseerd. Dit moet worden beschouwd als een gebrek in de RO en geeft derhalve, in relatie tot de voorwaarde zoals genoemd, onvoldoende verplichte richting aan de vergunninghouder.

Standpunt

In de RO is de dimensionering van de hemelwateropgave niet nader uitgewerkt. Om de benodigde bergingscapaciteit te bepalen dient te worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

- *infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 84 mm ($T=100$ jaar) gerekend over het aantal m^2 ;*
- *de hoeveelheid nieuw verhard oppervlak in het besluitgebied bedraagt circa 355 m^2 ;*
- *calamiteit $T=100$ jaar + 10% in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).*

Op basis van het af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 25 m^3 ($355 m^2 \times 0,084 mm$). De benodigde bergings- c.q. infiltratievoorziening dient dus in ieder geval 30 m^3 hemelwater te kunnen bergen. Om ervan verzekerd te zijn dat er geen sprake is van overlast naar naburige percelen dient echter te worden uitgegaan van $355 m^2 \times 0,100 mm = 35,5 m^3 + 10\% = 39 m^3$. Binnen het besluitgebied zijn voldoende mogelijkheden om een voorziening te realiseren met een dergelijke opvangcapaciteit.

Om dit te borgen wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld dat er een infiltratievoorziening met een capaciteit van minimaal 39 m^3 dient te worden gerealiseerd.

6. Zienswijze:

In par. 3.2 van de RO zijn bij de gebiedsbeschrijving de in de omgeving gelegen horecabedrijven niet inventariserend beschreven voor wat betreft functie en capaciteit. Dit is een motiveringsgebrek.

Standpunt

In de RO is het besluitgebied en de directe omgeving daarvan beschreven, teneinde mede op basis daarvan een afweging te kunnen maken of de met de aangevraagde vergunning beoogde uitbreiding van het bestaande horecabedrijf, past in de omgeving. Met de constatering dat in de directe omgeving meerdere horecabedrijven en recreatieve voorzieningen zijn gelegen is onderbouwd dat een horecafunctie in de omgeving een passende functie is. Om deze conclusie te kunnen trekken is niet relevant wat de capaciteit van de nabijgelegen horecabedrijven is.

7. Ontbreken gebiedsafweging

Nu een inventariserende beschrijving van de nabijgelegen horecabedrijven achterwege is gebleven lijkt het meer op een solitaire beoordeling van het initiatief zonder dit te toetsen ook aan het algemeen belang, dat ermee gediend is te voorkomen, dat bestaande goed functionerende bestaande functies het risico lopen, door de bedrijfsvoering van het initiatief economisch in zwaar weer terecht komen. In dit opzicht is ook het concurrentieaspect, dat in bepaalde gevallen zeer wel als relevant aspect een rol dient te spelen in de totale beleidsafweging, niet onderzocht.

Standpunt

In de RO is beoordeeld of de (uitgebreide) functie passend is in de omgeving, zoals hiervoor reeds gesteld. Voor wat betreft het besluitgebied zelf is van belang dat alle activiteiten in de nieuwe situatie (cafe/restaurant, zaalhuur, logies in de vorm van bed & breakfast, terrassen) reeds aanwezig zijn en/of zijn toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan (alles valt onder Horeca I). Het gaat in deze aanvraag dan ook voornamelijk om de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, alsmede om het gebruik van een deel van de grond die nu niet is bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' c.q. 'Horeca' voor parkeren.

De uitbreiding maakt het mogelijk om nieuwe voorzieningen (keuken, toiletten, koel- en vriesruimte) te realiseren die voldoen aan de huidige eisen qua veiligheid en hygiëne. Om deze investeringen, inclusief het restaureren van de monumentale boerderij waarin de horecavoorziening en de bestaande is gesitueerd, mogelijk te maken, is een uitbreiding van de capaciteit van het restaurant/zaalruimte noodzakelijk. Zoals reeds eerder aangegeven is het gebruik van een deel van de verdieping voor B&B-kamers, reeds toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan (gebruik past binnen Horeca I). Niet valt in te zien om welke reden nabijgelegen horeca-/recreatieve bedrijven hierdoor in zwaar weer terecht zouden kunnen komen. De opwaardering van de kasteelboerderij zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het totale gebied en heeft tot doel extra bezoekers te hebben, waarvan de nabijgelegen bedrijven ook kunnen profiteren.

8. Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt.

Er is niet gebleken, dat de aanvraag is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die luidt vanaf 1 juli 2017. Er is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Standpunt

In de RO is wel degelijk ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangegeven is namelijk dat het met een aanbouw van ongeveer 300 m² (NB: dit moet 355 m² zijn) gaat om een kleinschalige uitbreiding waarvoor kan worden gesteld dat er in lijn met de uitspraak van de Afdeling (AbRS 4 juni 2014, ECLI:RVS:2014:1442) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling: een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de jurisprudentie van de AbRS is ten aanzien hiervan de volgende lijn aangehouden: Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

9 Onvoldoende parkeerplaatsen

De motivering met betrekking tot de uitbreiding van de parkeercapaciteit is onduidelijk en bovendien wordt uitgegaan van een te kleine oppervlakte uitbreiding.

Standpunt

Op beide stellingen is reeds eerder ingegaan. (zie bladzijde 7)

10 Strijdig gebruik voor het geven van feesten en partijen :

De stelling dat het gebruik voor feesten en partijen onder het overgangsrecht valt van het voorheen geldende bestemmingsplan is onjuist omdat het afwijkende gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 1997'.

Standpunt

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 1997' was het besluitgebied mede bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden B3: horeca'. Binnen deze medebestemming is horeca toegestaan zonder enige beperking. Het begrip horeca is niet gedefinieerd en in de voorschriften van de medebestemming is aangegeven dat ten behoeve van de bestemming bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Een gebruiksregel is niet opgenomen in de voorschriften, behoudens 'algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik'. Die bevatten echter geen nadere voorschriften inzake het gebruik voor horecadoeleinden.

Het gebruik voor feesten en partijen was daarmee reeds toegestaan volgens het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 1997'.

Overigens is deze discussie niet relevant meer vanwege het nieuwe geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. Daarin is binnen de bestemming 'Horeca', Horeca I toegestaan, dwz een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde horeca II.

Horeca II is elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die (nagenoeg) geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Daarnaast een inrichting waarin een kans- of behendigheidspel wordt uitgeoefend.

11 Geluidsonderzoek ontbreekt

Een geluidsonderzoek is noodzakelijk, bijvoorbeeld vanwege de samenhang met de forse uitbreiding van het buitenterras en het feit dat aan de noordzijde van het meer het Parkhotel van cliënt is gevestigd met ook aan de zuidzijde daarvan een groot terras. Het is bekend, dat geluid over water ver draagt en daarom vreest cliënt dat feesten op het terras van Kasteellaan 1 tot ernstige overlast voor de bezoekers van zijn bedrijf zal leiden.

Standpunt

De omgevingsvergunning voor strijdig gebruik heeft geen betrekking op het gebruik van een deel van de grond binnen het besluitgebied voor terrassen. Deze functie is reeds toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan. Nader onderzoek naar de akoestische consequenties daarvan heeft geen toegevoegde waarde, aangezien het terras óók in de nu beoogde omvang zondermeer gerealiseerd kan worden binnen de vigerende horecabestemming.

12 Communicatie omgeving

Op geen enkele wijze is een beschrijving gegeven van het onderzoek dat is uitgevoerd naar het draagvlak voor dit initiatief in de omgeving van het besluitgebied. Wij menen dat aan deze wettelijke verplichting om burgers en maatschappelijke organisaties bij de besluitvorming met betrekking tot dit soort initiatieven, die in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan, niet voorbij gegaan kan worden. Ook blijkt uit de stukken niet dat is voldaan aan artikel 3.2 (zorgvuldige voorbereiding) van de Algemene wet bestuursrecht.

En er is op geen enkele wijze de stuurgroep Afslag 10 ingeschakeld respectievelijk om advies gevraagd. Deze stuurgroep houdt zich nu juist specifiek bezig met advisering over het gebied waarbinnen ook het besluitgebied valt. Daarbij staat behoud van rust en ontspanning hoog in het vaandel.

In de loop van de tijd hebben noch de wethouder noch de ambtelijk assistent ook maar op enigerlei wijze ter kennis gebracht dat er vergevorderde plannen in ontwikkeling waren gericht op een enorme verruiming van de bebouwing en een verruiming van de gebruiksfunctie ten opzichte van de vigerende regelgeving. Alleen al hieruit blijkt, dat er geen sprake is geweest van transparantie van de zijde van de gemeente.

Standpunt

Het initiatief is ingediend op 4 juni 2017 en getoetst aan het op dat moment geldende beleid. Voor de gebiedsontwikkeling Afslag 10 geldt nu nog geen vastgesteld beleid. De aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd op week 24 van 2017 en heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 15 maart 2018 tot en met 26 april 2018. Reclamant is dus in kennis gesteld van de ingediende aanvraag en geplande ontwikkeling op deze locatie.

Reclamant 3

1 Algemeen / zorgvuldigheidsbeginsel

De AbRS heeft eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld in haar uitspraak van 13 augustus 2008, in zaak nr. 200706451/1) dat het zorgvuldigheidsbeginsel met zich brengt dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien.

Standpunt

Het initiatief is ingediend op 2 juni 2017 en getoetst aan het op dat moment geldende beleid. Tevens is er nog geen vastgesteld beleid voor de plangebied Afslag 10.

2 Ontsluiting:

De infrastructuur is volstrekt niet gedimensioneerd en ingericht op de verkeersstromen die samenhangen met de nieuwe plannen voor de kasteelboerderij en kasteel Huys ter Horst. De locatie is voor autoverkeer bereikbaar vanaf de Venrayseweg, door het viaduct onder de A73. Deze toegangsweg dient ook als een ontsluitingsweg voor langzaam verkeer.

Standpunt

De toegangsweg vanaf de Venrayseweg heeft een breedte van ca. 5,50 – 6 meter. Dit is ruim voldoende voor autoverkeer in twee richtingen. Dat deze toegangsweg ook wordt gebruikt door langzaam verkeer is daarbij geen probleem. Mogelijk dat een auto bij het inhalen van langzaam verkeer even moet wachten op tegemoetkomend verkeer, maar dat is gebruikelijk op ontsluitingswegen in het buitengebied.

3. Parkeeroverlast

De beschikbare parkeervoorzieningen zijn volstrekt onvoldoende.

Standpunt

Zie standpunt van andere reclamant. (zie bladzijde 7)

4. Vrees geluidsoverlast

Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast, zeker bij grootschalige evenementen.

Standpunt

Zie reactie van andere reclamant. (zie bladzijde 12).

4 VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden voor de volgende activiteit/activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Sloop

Tevens zijn er aan de vergunning voorschriften verbonden in verband met handhaving.

4.1 Bouwen

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens deze regelingen gestelde nadere bepalingen.
- Minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige bouwkundige werkzaamheden moeten de constructieve gegevens ter nadere goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.
- Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen moet de uitbater beschikken over een drank en horeca vergunning. Het is verstandig de aanvraag voor de drank en horeca toestemming tijdig en volledig in te dienen. Dit bespoedigt de doorlooptijd van de aanvraag.
- Het hemelwater moet op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. Minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige werkzaamheden moet er een tekening worden ingediend bij de gemeente waar er een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd met een capaciteit van minimaal 39 m³ op het eigen perceel.
- De volgende brandpreventieve gegevens moeten minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige werkzaamheid ter nadere goedkeuring worden ingediend bij de gemeente in casu verwerkt worden op de tekening.
 - De materialen voldoen aan het gestelde in afdeling 2.9 Bouwbesluit vermelden op tekening.
 - Compartimentering logiesverblijven aangeven op tekening.
 - Detail tekeningen compartimentering ter plaatse van het dakbeschot aanleveren
 - Er moet worden aangetoond dat er geen brandoverslag vanuit de begane grond via de lichtstraat naar de eerste verdieping plaats vindt.
 - Bouwwerk moet worden voorzien van een brandmeld- ontruimingsalarminstallatie conform NEN2535 en NEN2575 hiervan moet een PvE ter goedkeuring worden ingediend.
 - Alle deuren van de logiesfunctie moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
 - 1ste verdieping van het logiesgedeelte (oude woonhuis) moet worden voorzien van draagbare blustoestellen.
 - Er moet voor het bijeenkomst gedeelte een melding brandveilig gebruik worden ingediend.
 - Let op bij het indienen van de melding op het aantal personen het bouwwerk is nu geschikt voor 617 personen gelijktijdig. Dit is afhankelijk van het aantal (nood)uitgangen.
 - Voor het in gebruik nemen van het logiesgedeelte moet er een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden ingediend en verleend zijn. De procedure voor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

4.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het groenplan behorende bij de ruimtelijke onderbouwing moet voor het in gebruik nemen van het gebouw volledig zijn uitgevoerd.

4.3 Sloop

Minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige bouwkundige of sloopwerkzaamheden er een sloop-bouwveiligheidsplan wordt ingediend.

