

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan Californië 1

Zienswijzenrapport

Afdeling Ruimte
Team ROG, november 2013

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied dat globaal begrensd wordt door de Horsterweg en de Sevenumseweg. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is de gewenste glastuinbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 23 augustus 2013. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 3 oktober 2013.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	plaats	ontvangst
1				
2				
3				
4				
5				

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1

De weg (Grubbenvorst, sectie M, nummer 500) is opgenomen met de bestemming 'Water'. Deze weg gebruikt reclamant en wil deze ook blijven gebruiken. Reclamant verzoekt om deze weg te bestemmen als 'Verkeer'.

Reactie:

De betreffende weg, ten oosten van het perceel Sevenumseweg 4, heeft de bestemming 'Water'. Dit was ook in het oude bestemmingsplan zo opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. De weg is geen openbare weg en krijgt daarom niet de bestemming 'Verkeer'. Dit deel van de grond zal wel worden betrokken bij de bestemming 'Agrarisch'. De weg valt dan onder de 'daarbij behorende voorzieningen' en kan als zodanig gebruikt worden.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 2

De afwateringssloot heeft voor een klein deel de bestemming 'Water' gekregen en voor het grootste deel de bestemming 'Verkeer'. Reclamant is van mening dat de afwateringsfunctie niet voldoende is beschermd en verzoekt de afwateringssloot één bestemming te geven met een nadere aanduiding 'afwatering' en een voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden onder meer bestemd voor 'waterstaatkundige doeleinden'. Op grond van de Wabo is het niet toegestaan zonder vergunning van burgemeester en wethouders een werk uit te voeren (aanlegvergunning) in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald. In het bestemmingsplan is niet opgenomen voor welke (aanleg)werkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Dit is wel wenselijk om de functies binnen deze bestemming te beschermen. Er wordt een regel opgenomen voor welke werken en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het dan enkel met een vergunning mogelijk om een sloot of water te dempen. Op deze manier is de afwateringsfunctie gewaarborgd.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 3

Reclamant is eigenaar van een strook grond van ca. 6 meter breed. Deze strook is in gebruik als fietspad. Reclamant is voornemens om deze gronden in gebruik te nemen voor agrarische doeleinden. Reclamant is daarom van mening dat de bestemming 'Verkeer' op deze grond niet juist is. De grond moet de bestemming 'Agrarisch' krijgen.

Reactie:

Met reclamant zijn meerdere afspraken gemaakt omtrent gronden die onder meer liggen in het bestemmingsplan Californië 1. Reclamant wist dat op deze grond een fietspad zou komen. Het fietspad ligt er inmiddels en is ook in gebruik genomen. De gronden hebben daarom ook de bestemming 'Verkeer' gekregen. De gemeente is niet van plan het gebruik te (laten) wijzigen.

Het blijkt nu dat de eigendomssituatie niet goed aansluit op het feitelijke gebruik en de bestemming. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid. Met reclamant is hierover gesproken en nader overleg hierover volgt.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 4

Reclamant constateert dat maar 1 bedrijfswoning is opgenomen in het plan. Ca. 35 jaar geleden is door het college van de voormalige gemeente Grubbenvorst een vergunning verleend voor het splitsen van de woning in 2 woningen. Reclamant verzoekt dan ook 2 bedrijfswoningen op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Uit overlegde stukken door reclamant blijkt dat in het verleden (1981) door de gemeente Grubbenvorst ingestemd is met het splitsen van de woning in 2 woningen. Op de verbeelding en in de regels wordt aangegeven dat hier 2 woningen zijn toegestaan in het bestaande pand.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 5

Reclamant stelt de gemeente op 4 juli 2012 om vergroting van het bouwvlak te hebben verzocht. De vergroting is van belang voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Het college van B&W antwoordde positief op dit verzoek. Sinds het positieve antwoord van het college heeft reclamant niets meer vernomen. Reclamant ging er dan ook van uit dat de gemeente het vergrote bouwvlak (ten behoeve van een laad- en losplaats, opslaan van boomkwekerijproducten, realiseren van een nieuw kantoor en een nieuw loods) zou opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om, in het vast te stellen plan, het bouwvlak te vergroten. Voor de vereiste landschappelijke inpassing deed reclamant al eerder een voorstel.

Reactie:

Voor het overzicht zijn de volgende feiten van belang:

- 1. Het verzoek van reclamant, ontvangen op 4 juli 2012 betrof: "het aanleggen van een laad en losplaats alsmede opslagplaats voor boomkwekerijproducten". (Niet het vergroten van een bouwvlak.)*
- 2. Op 30 oktober 2012 stuurde de gemeente een brief aan reclamant waarin de gemeente aangaf in principe medewerking te willen verlenen aan een laad- en losplaats en tevens een opslag voor boomkwekerijproducten op het perceel Sevenumseweg 4. (Niet aan het vergroten van een bouwvlak.)*
- 3. Het realiseren van een nieuw kantoor en een nieuwe loods was geen onderdeel van het verzoek van 4 juli 2012. De gemeente heeft hier dan ook geen principe-oordeel over gegeven.*
- 4. In die brief gaf de gemeente ook aan welke procedure hiervoor doorlopen moest worden (een uitgebreide- of een bestemmingsplanprocedure) en welke voorwaarden hiervoor golden (planschadeovereenkomst, landschappelijke inpassing, melding in het kader van het activiteitenbesluit).*
- 5. Een principe-medewerking betekent nog niet dat medewerking ook daadwerkelijk mogelijk is. Omdat een uitgebreide procedure of een bestemmingsplanprocedure nodig is voor het kunnen wijzigen van het gebruik geldt tevens dat er onderzoeken*

(archeologie, bodem, flora en fauna, verkeer, geluid e.d.) gedaan moeten worden voordat definitief medewerking kan worden toegezegd.

- 6. Er zijn geen onderzoeken overlegd ten behoeve van de bovengenoemde wijzigingen. De gemeente heeft het verzoek dan ook nog niet formeel kunnen toetsen aan de eis dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.*
- 7. In de brief d.d. 30 oktober 2012 werd tevens aangegeven dat de gemeente werkt aan een intergemeentelijke bestemmingsplan voor de 100 meter zone langs de Grubbenvorsterweg-Sevenumseweg waarin het perceel mogelijk opgenomen kon worden. De status van dit intergemeentelijke plan is nog altijd niet formeel. We bevinden ons nog steeds in de inventarisatiefase. Inmiddels is wel duidelijk dat het perceel Sevenumseweg 4 niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zal vallen. Maar ook indien het perceel wel in het plangebied van dit intergemeentelijke bestemmingsplan zou liggen, kunnen we de ontwikkelingen ook hier alleen meenemen als vooraf uit onderzoeken blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*

Samengevat vraagt reclamant in zijn zienswijze een groot aantal aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan Californië 1. Het gaat niet enkel meer over opslag en laden en lossen zoals in het verzoek van 4 juli 2012. Reclamant geeft nu ook aan zijn bouwvlak te willen vergroten voor de bouw van een loods en kantoor. Voordat een bouwvlak vergroot kan worden zal uit onderzoeken moeten blijken dat dit geen planologische of milieutechnische belemmeringen oplevert. Het is niet mogelijk om dit nog mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Californië 1.

Voor de gewenste ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. In deze procedure kunnen dan in 1 keer alle gewenste ontwikkelingen worden meegenomen. Ook de ontwikkeling zoals reclamant vraagt onder thema 6 hieronder.

Bovenstaande is overigens ook toegelicht aan reclamant tijdens een gesprek met de portefeuillehouder op 31 oktober jl.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 6

Reclamant zal op korte termijn ook de ruimte aan de oostzijde in gebruik moeten nemen voor opslag en het kunnen verladen van boomkwekerijproducten. Reclamant verzoekt de gemeente om dit gedeelte van het perceel op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, zodat reclamant ook hier producten kan opslaan, verladen en afvoeren. Reclamant zal ook hier zorgen voor een landschappelijke inpassing.

Reactie:

Zie tevens de reactie hierboven onder 5. Het zonder meer vergroten van het bouwvlak ten behoeve van opslag en het kunnen verladen van boomkwekerijproducten is niet mogelijk. Het bestemmingsplan is voornamelijk opgesteld om glastuinbouwontwikkeling mogelijk te maken en respecteert uiteraard bestaande bedrijven. Tevens nemen we enkele reeds verleende en onherroepelijke plannen mee in het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen die nog niet eerder zijn beoordeeld worden niet meegenomen. Reclamant kan een formeel verzoek indienen. Dan zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling mogelijk is.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De volgende aanpassingen zullen in het plan worden opgenomen:

1. De weg ten oosten van het perceel Sevenumseweg 4 wordt meegenomen in de bestemming 'Agrarisch' zodat de weg als zodanig kan worden gebruikt.
2. Om de functie van afwatering te beschermen wordt een regel toegevoegd bij artikel 10 'Verkeer' zodat zonder omgevingsvergunning niet kan worden over gegaan tot het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
3. Er komt een aanduiding op de woning dat hier 2 woningen toegestaan zijn in het bestaande pand.

Voor de gewenste aanpassingen die niet meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan Californië 1 wordt nader overleg gevoerd met de eigenaar van de Sevenumseweg 4. Er wordt nog beoordeeld welke ontwikkelingen mogelijk zijn op deze locatie. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplan procedure doorlopen worden.

Reclamant 2

Samenvatting thema 1

Gebouwen aan de Horsterweg 57a en b te Grubbenvorst worden feitelijk gebruikt voor opslag van agrarische productiemiddelen. Aan het perceel was in het bestemmingsplan 'Projectvestiging glastuinbouw Californië' de bestemming 'Logies Buitenlandse Werknemers' toegekend. Hieraan is echter goedkeuring onthouden door de provincie waardoor de geldende bestemming hier "Agrarisch hulp- en nevenbedrijf" uit het bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst 1998 is.

De bestemming voor deze gebouwen in het ontwerpbestemmingsplan Californië 1 is nu 'Overig-Logies arbeidsmigranten'. Deze bestemming laat dergelijke opslag niet toe. Reclamant verzoekt opslag van agrarische productiemiddelen mogelijk te maken in het bestemmingsplan Californië 1.

Reactie:

In het bestemmingsplan 'Projectvestiging glastuinbouw Californië' (d.d. 22 april 2008) werden de gronden bestemd voor 'Logies Buitenlandse Werknemers'.

De onthouden goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de Provincie zag enkel op de in deze bestemming tevens opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De bestemming zelf is overeind gebleven. Onterecht wordt door reclamant dan ook gerefereerd aan bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst 1998.

Binnen de bestemming 'Logies Buitenlandse Werknemers' is opslag van agrarische productiemiddelen niet toegestaan. Omdat het wijzigen van een bestemming niet zonder de benodigde onderzoeken mogelijk is, kan de verzochte wijziging niet in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Wellicht is het met een aparte procedure mogelijk medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ten behoeve van opslag van agrarische producten. Hiertoe dient echter een formele aanvraag te worden ingediend. Een ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze aanvraag waarin wordt gemotiveerd dat geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen zijn voor de gewenste activiteit.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze

Reclamant 3

Samenvatting thema 1

Reclamant is mede-eigenaar van de locatie Horsterweg 47 in Grubbenvorst. In het ontwerpplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Volgens de regels mag hier slechts 1 bedrijf gevestigd zijn. Reclamant heeft hier moeite mee. Het pand wordt namelijk verhuurd aan meerdere huurders.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Projectvestiging glastuinbouw Californië' heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ook binnen deze bestemming wordt slechts 1 bedrijf toegestaan. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe plan. Het is niet zonder meer toegestaan om een bedrijfsverzamelgebouw te bestemmen. Voordat dit mogelijk is zal aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden. Of hieraan wordt voldaan dient door reclamant te worden aangetoond. We nemen in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden op om het mogelijk te maken dat met een binnenplanse afwijkingsprocedure medewerking kan worden verleend aan het gebruik van het pand als bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Om reclamant tegemoet te komen en het gebruik met een reguliere procedure te kunnen wijzigen wordt ambtshalve een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Reclamant 4

Samenvatting thema 1

Reclamant merkt dat de waterstand in de Lange Vensche Loop regelmatig hoger staat dan voorheen gebruikelijk. Bij hoge waterstand loopt het water in de Lange Vensche Loop niet snel genoeg af onder de Venloseweg door. Op deze plaats moet het water via een duiker onder de Venloseweg door. Door de beperkte omvang van de duiker stuwt het water op ter hoogte van het perceel van reclamant. Doordat het water wordt opgestuwd in de sloot, vernatten ook de aangrenzende percelen (waaronder het perceel van reclamant).

Er zijn kampeerplekken voorzien in de directe nabijheid van de Lange Vensche Loop. Een te nat perceel kan hier voor ernstige problemen zorgen.

Reclamant vreest dat met de verdere ontwikkeling van het gebied de overlast door water alleen maar zal toenemen. Reclamant verzoekt de gemeente om in het plan een adequate waterafvoer te realiseren en in de toekomst te waarborgen.

Reactie:

Op basis van het bestemmingsplan is de afwatering goed geregeld. Over de feitelijke uitvoering gaat het bestemmingsplan zelf niet. De zienswijze is doorgezet aan het waterschap met het verzoek te zorgen voor een adequate waterafvoer. Reclamant zal op de hoogte worden gehouden door het waterschap.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Reclamant 5

Samenvatting thema 1

Reclamant is eigenaar van het perceel Aartserfweg 2 in Horst, maar niet woonachtig in de gemeente Horst aan de Maas en heeft via een omweg moeten vernemen dat er een gewijzigd bestemmingsplan in procedure is. Dit neigt naar onbehoorlijk bestuur.

Reactie:

Het ontwerpplan is volgens de voorgeschreven procedure gepubliceerd en ter inzage gelegd. De publicatie heeft onder meer in de Staatscourant gestaan. Eenieder had hiervan kennis kunnen nemen.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 2

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan een bestaand glastuinbouwbedrijf worden ontwikkeld met een omvang van 2 ha aan de Aartserfweg 2. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor percelen met een kleinere omvang van 5 ha. Het plan moet op dit punt verhelderd worden.

Reactie:

De locatie is bestemd als projectvestigingslocatie voor glastuinbouwbedrijven met een oppervlakte van minimaal 5 ha. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. De markt vraagt om grotere kavels van ca. 10 hectare. Er is voor kleinere bedrijven voldoende aanbod (solitaire bedrijven of kavels in concentratiegebieden). Ook uit de feitelijk geïnteresseerden blijkt dat er geen vraag is naar kleinere kavels (<5 ha) binnen Californië. Sinds 2007 heeft niemand zich hiervoor gemeld als geïnteresseerde. Zie ook hieronder de reactie bij thema 4.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 3

Reclamant verzoekt de locatie aan de Aartserfweg 2 aan te merken als bestaand glastuinbouwbedrijf hetgeen ook blijkt uit een eerder genomen Koninklijk besluit (no. 10.000255 d.d. 1 februari 2010).

Reactie:

Uit het Koninklijk besluit blijkt niet dat er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf. Het Koninklijk besluit onderschrijft dat het doel en de opzet van het toen geldende bestemmingsplan (Projectvestiging glastuinbouw Californië) was om een hoogwaardig en modern tuinbouwgebied te realiseren met daarin bedrijven met een omvang van minimaal vijf hectare. De gemeente had echter het doel en de opzet niet consequent doorgevoerd in de voorschriften en de plankaart van het toen geldende bestemmingsplan (in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan Californië 1 is dit wel doorgevoerd). Reclamant kon zich daardoor beroepen op zelfrealisatie. Reclamant geeft aan hiertoe in 2007 een bouwplan te hebben ingediend maar niet te hebben uitgevoerd. Uit het archief van de gemeente blijkt niet dat er een vergunning is verleend voor het bouwplan. In 2007 is een principeverzoek ingediend om extra bebouwing op te richten voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. Dit verzoek is aangehouden (brief van 24-09-2007). In de brief aan reclamant werd tevens gewezen op het feit dat nieuwbouw van

complexen ten behoeve van huisvesting van buitenlandse werknemers op deze locatie in strijd was met provinciaal beleid.

Indien er een (omgevings)vergunning is verleend, mag deze nog nadat het bestemmingsplan in werking is getreden worden uitgevoerd op basis van het overgangsrecht. Indien hiervan geen sprake is, is een glastuinbouwbedrijf van minder dan 5 ha niet toegestaan. Bovendien (als er al een vergunning zou zijn verleend) is sinds 2007 geen start gemaakt met de bouw. De gemeente acht ook zelfrealisatie daarom niet realistisch.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting thema 4

Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor percelen met een kleinere omvang van 5 ha. Het bestemmingsplan richt zich enkel op bedrijven voor het telen van glasgroenten. Bedrijven met snijbloemen en pot- en perkplanten maken hierdoor geen kans hetgeen leidt tot rechtsongelijkheid. Verzocht wordt de oppervlakenorm te verlagen naar 15.000m² zodat bedrijven die zich richten op andere teelten ook aanspraak kunnen maken op de binnen het gebied beschikbare teeltoppervlakte. Uit de CBS cijfers van 2012 blijkt eveneens dat bedrijven met een omvang van minder dan 50.000 m² een economisch rendabel bestaan hebben.

Reactie:

In de toelichting wordt beschreven waarom het bestemmingsplan is aangepast op glastuinbouwbedrijven met een minimale oppervlakte van 5 ha. Uit CBS cijfers van 2012 blijkt wel dat in Limburg het telen van glasgroenten de boventoon voert.

Aantal bedrijven	Limburg	Nederland
Pot- en perkplanten	69 16%	1132 22%
Snijbloemen	62 15%	1444 28%
Glasgroenten, totaal	223 52%	1593 31%
Tuinbouw onder glas, totaal	425	5099

Bron: Statline, CBS, tuinbouw onder glas 2012

Limburg heeft het grootste aandeel glasgroenteteelt in Nederland. De teelt concentreert zich in de regio rond Venlo. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een marktonderzoek van Arvalis aangehaald over de ontwikkelingen in de glastuinbouw. Ook volgens de gebiedsdeskundige speelt de areaalontwikkeling in Limburg zich voornamelijk af bij de groenteteelt. Gebiedsdeskundigen hebben in het marktonderzoek een verwachte ondergrens vastgesteld per type teelt. Voor de periode 2010-2015 is de ondergrens voor glasgroenteteelt vastgesteld op ± 10 hectare, snijbloemeteelt op 4 a 8 hectare en pot- en perkplanten op 3 a 10 hectare. Uit de ondergrenzen kan worden afgeleid dat ook voor snijbloemen en pot- en perkplanten het bestemmingsplan kansen biedt voor een hoogwaardig en modern bedrijf met een omvang van minimaal vijf hectare. Buiten de projectvestigingslocatie is voor bedrijven met een omvang van minder dan 5 hectare aanbod in de vorm van solitaire bedrijven of in de vorm van nieuwvestigingen in concentratiegebieden. Provinciaal beleid staat uitbreidingen van bestaande bedrijven tot 5 hectare toe. Projectvestigingslocaties richten zich op grootschalige glastuinbouwbedrijven. Het bestemmingsplan Californië 1 biedt daarom geen mogelijkheden voor percelen met een kleinere omvang van 5 ha.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

Er zijn geen aanpassingen aangebracht in de toelichting naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.

Wijzigingen in de regels

a. Artikel 3 Agrarisch

Lid 3.2.2 wordt aangepast om de legale extra woning op het perceel Sevenumseweg 4 te bestemmen. Het lid wordt als volgt gewijzigd:

Lid 3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning mag worden gesitueerd, tenzij middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven;*
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 1.000 m³ (inclusief bijbehorende bouwwerken) bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de bestaande bebouwing als maximum geldt;*

b. Artikel 10 Verkeer

De volgende regels worden toegevoegd:

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

10.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.5.2 Uitzondering op verbod

Het in lid 10.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor :

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;*
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;*
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;*
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.*

10.5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 wordt slechts verleend indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding en mits geen blijvende afbreuk wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwaarden.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Op het perceel van de Sevenumseweg 4 is een bedrijfswoning toegestaan. Reclamant toonde aan dat de bedrijfswoning ca. 35 jaar geleden gesplitst is in twee woningen. Op de verbeelding wordt aangegeven dat ook een tweede bedrijfswoning is toegestaan.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

a. Paragraaf 1.2 Planologische – juridische regeling

In deze paragraaf staat: “De oostelijke punt van Californië valt inmiddels binnen het Parapluplan voor huisvesting arbeidsmigranten.” Dit is niet correct. Dit moet zijn: “*De oostelijke punt van Californië valt inmiddels binnen het Herzieningsplan Bestemmingsplan Buitengebied 2011*”

Wijzigingen in de regels

a. Artikel 3 Agrarisch

Er ontbreken een aantal algemene bepalingen bij de regeling met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Deze algemene bepalingen zijn per ongeluk niet overgenomen uit het ‘paraplubestemmingsplan arbeidsmigranten’. Aan artikel 3.1, lid c wordt het volgende lid toegevoegd:

7. *mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 1. *De sociale veiligheid;*
 2. *De milieusituatie;*
 3. *Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
 4. *De verkeersveiligheid;*
 5. *De gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.*

b. Artikel 4 Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw

Er ontbreken een aantal algemene bepalingen bij de regeling met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Deze algemene bepalingen zijn per ongeluk niet overgenomen uit het ‘paraplubestemmingsplan arbeidsmigranten’. Aan artikel 4.1, lid d wordt het volgende lid toegevoegd:

7. *mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 1. *De sociale veiligheid;*
 2. *De milieusituatie;*
 3. *Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
 4. *De verkeersveiligheid;*
 5. *De gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.*

c. Artikel 5 Bedrijf

1. Geconstateerd is dat de tekst “Per bestemmingsvlak slechts één bedrijf aanwezig mag zijn.”, zoals opgenomen onder 5.2 een specifieke gebruiksregels betreft die thuis hoort onder 5.4 “Specifieke gebruiksregels”. Artikel 5.4 wordt aangevuld met:
 4. *Per bestemmingsvlak mag slechts één bedrijf aanwezig zijn.*
2. Het artikel kent geen categorie van bedrijven. Het is wenselijk deze wel toe te voegen. Maximaal categorie 1 en 2.
Artikel 5.1 sub a wordt als volgt aangepast:

tuinbouw gerelateerde bedrijvigheid, waarbij het milieueffect maximaal vergelijkbaar is met de categorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009;

3. Er is een bedrijf toegestaan. Maar uit de zienswijze blijkt dat er feitelijk een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig is. Het is niet mogelijk deze rechtstreeks te bestemmen omdat uit onderzoek moet blijken dat deze geen belemmering oplevert voor de leefomgeving. Het is ruimtelijk gezien echter geen probleem om hier een bedrijfsverzamelgebouw toe te staan mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Er wordt daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels:

Artikel 5.5 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4 onder 1 en een bedrijfsverzamelgebouw toestaan, waarbij een evenredige belangenafweging plaatsvindt waarin wordt betrokken de mate waarin:

- a. de waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;*
- b. de aanwezige archeologische waarden beschermd worden;*
- c. de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;*
- d. het gebruik leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- e. de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;*
- f. het woon- en leefklimaat wordt aangetast;*
- g. de milieubelasting toeneemt;*
- h. de omliggende waarden en functies worden aangetast.*

d. Artikel 11 Water

In overleg met het waterschap worden nog een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan:

1. Artikel 11.1 sub b wordt aangevuld met: "met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei geldt". Het artikel wordt nu: *ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' voor infiltratiegebied / waterberging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei geldt;*
2. Artikel 11.3 wordt aangevuld met lid 11.3.4: *Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 wordt slechts verleend, nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de in 11.1 ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' bedoelde waterberging; de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de beheersinstantie meegedeeld.*
3. Artikel 11 lid 4 onder e wordt als volgt aangepast: *wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen percelen en gebouwen (in plaats van naastgelegen percelen).*

e. Artikel 12 Wonen

Er ontbreken een aantal algemene bepalingen bij de regeling met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Deze algemene bepalingen zijn per ongeluk niet overgenomen uit het 'paraplubestemmingsplan arbeidsmigranten'. Aan artikel 12.1, lid d wordt het volgende lid toegevoegd:

8. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. De sociale veiligheid;*
- 2. De milieusituatie;*
- 3. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- 4. De verkeersveiligheid;*
- 5. De gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.*

f. **Artikel 14 Waterstaat - Beschermingszone watergang**

Lid 14.5 (Nadere bepaling) werd inhoudelijk niet aangepast maar wordt opgenomen als lid 14.4.4, zodat ook dit artikel aansluit op SVBP.

Wijzigingen op de verbeelding

a. **Water, Groen en Verkeer**

De bestemmingen water, groen en verkeer in de zuidwestelijk hoek is verkeerd weergegeven. De verbeelding is aangepast zoals hieronder aangegeven. Deze is tot stand gekomen na overleg met omwonenden en het waterschap.



III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de verwerking van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Californië 1.
2. Het bestemmingsplan Californië 1 NL.IMRO.1507.BPGRCALIFORNIE1-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Californië 1.
4. Te besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordeling geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen.
5. Aan te geven dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.