

## raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2013, no. 33.

### De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013, gemeenteblad 2013, no. 33;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum" gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat de wijzigingen betreffen:

1. het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" in de bestemming "Gemengd";
2. het veranderen van de vorm van het bouwvlak;
3. het veranderen van de locatie van de glampeertenten; en
4. het vervallen van de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten.

dat de wijzigingen nader zijn gespecificeerd in de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

### **b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum" gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.



Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 april 2013.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small flourish.

ir. C.H.C. van Rooij

De griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, oval-shaped loop with a small vertical stroke at the bottom.

mr. R.J.M. Poels



**Amendement**

De raad van de gemeente Horst aan de Maas, in vergadering bijeen op 9 april 2013 ;

gelet op agendapunt 11, het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum";

gehoord het voorstel van de heer R. Boreas, namens de fractie van PvdA-PK;

overwegende

dat, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, de locatie van de glampeer- dan wel safaritenten zoals oorspronkelijk aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd is om te voorkomen dat deze niet voldoet aan de in de jurisprudentie erkende richtafstand van 50 meter bij het spuiten van gewassen;

dat, aldus het voorstel, de wijziging noodzakelijk is om een beter woon- en leefklimaat te kunnen garanderen;

dat de nieuwe locatie van de glampeer- dan wel safaritenten in het thans voorliggende bestemmingsplan gepositioneerd is op ongeveer 10 meter afstand direct tegenover perceel Op den Bergen 7;

dat hierdoor het woon- en leefklimaat van het perceel, de woning Op den Bergen 7 echter dermate verslechtert dat uit oogpunt van ruimtelijke ordening de positionering van de betreffende tenten op deze locatie ongewenst is.

gelet op artikel 147b van de Gemeentewet en artikel 36 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad;

**besluit:**

het voorstel van B & W van 5 maart 2013, gemeenteblad 2013, no. 33 ; te wijzigen als volgt:

1. De mogelijkheid tot het plaatsen van twee glampeertenten dan wel safaritenten te schrappen;
2. Het bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum" en alle daarbij behorende stukken overeenkomstig aan te passen.

Horst, 9 april 2013

De raad voornoemd,  
De voorzitter, De griffier,

verzenden aan: [griffier@horstaandemaas.nl](mailto:griffier@horstaandemaas.nl)



**Nota van zienswijzen**

**Bestemmingsplan**

**“Op den Bergen 6 Sevenum”**

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

## I. INLEIDING

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan Op den Bergen 6 te Sevenum een zorgboerderij voor ouderen met een beperking en dementerenden te realiseren met bijbehorende glamping (glamorous camping) voor voornoemde doelgroep en hun directe gezinsleden. Tevens wensen zij één van de twee bestaande indoor beugelbanen mede te kunnen gebruiken als jeu-de-boulesbaan. Deze kan dan gebruikt worden als onderdeel van de zorgboerderij, maar ook ten behoeve van derden als recreatieve activiteit. De bestaande indoor beugelbanen en het outdoor spinnegolfterrein wensen initiatiefnemers te handhaven. Deze kunnen ook worden ingezet als onderdeel van de zorgboerderij, maar ook ten behoeve van derden als recreatieve activiteit zoals nu reeds het geval is.

De locatie is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum" van de voormalige gemeente Sevenum geldt en is bestemd als "Agrarisch-bouwkavel" met aanduidingen beugelbaan en schrobbergolf. Een gedeelte van het perceel is aangemerkt als onbebouwd deel. Het voorgenomen gebruik past niet binnen deze bestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Op 18 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2012 tot en met 8 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis, Wilhelminaplein 6 in Horst. Het plan was ook digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de website van de gemeente [www.horstaandemaas.nl](http://www.horstaandemaas.nl).

Op basis van de ingekomen zienswijzen is deze Nota van zienswijzen opgesteld. Deze nota beoogt enerzijds inzicht te geven in de aard van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en anderzijds het standpunt van de gemeenteraad met betrekking tot de ingekomen zienswijzen weer te geven.

Eerst wordt een overzicht gegeven van die persoon en instantie, die in het kader van de zienswijzenprocedure hebben gereageerd. Vervolgens worden de afzonderlijke reacties in samengevatte vorm weergegeven met daarbij cursief het standpunt van de gemeenteraad en de consequenties van het ingenomen standpunt voor het bestemmingsplan. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen bijgevoegd.



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

## **II. WEERGAVE AFZONDERLIJKE ZIENSWIJZEN EN WEERGAVE STANDPUNT VAN DE GEMEENTERAAD**

Telkens voorafgegaan door een korte inleiding, zijn de zienswijzen onderstaand in samenvattende vorm weergegeven. Na elk onderdeel van de zienswijze volgt het standpunt van de gemeenteraad en de consequentie voor het bestemmingsplan.

### **Reclamant 1 en 2**

Zienswijze per brief ingediend op 8 november 2012:

#### **Inleidend**

Reclamant 1 omsluit met zijn agrarische gronden bijna het gehele plangebied. Op deze gronden teelt hij groenten in de volle grond. Hij vreest dat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en het woon- en leefklimaat door de ontwikkeling op onaanvaardbare wijze zullen worden aangetast.

Reclamant 2 woont in de bedrijfswoning direct naast het plangebied. Hij vreest dat zijn woon- en leefklimaat door de ontwikkeling op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Op het adres Op den Bergen 6 vinden met grote regelmaat feesten en partijen plaats met de nodige overlast voor reclamant 2. Met de voorgenomen ontwikkeling worden teveel activiteiten toegestaan, welke activiteiten naar het oordeel van reclamant 2 ook nog eens 'rekbaar' zijn. Hierdoor vreest hij het ontstaan van een onbeheersbare situatie waarbij te veel activiteiten zijn toegestaan waarop controle en handhaving moeilijk zal zijn.

#### **Zienswijze**

1. Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een (ontwerp)bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin onder meer een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen wordt neergelegd. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan bevat weliswaar een verantwoording, maar reclamant 1 en reclamant 2 zijn van oordeel dat deze op verkeerde uitgangspunten is gebaseerd. De voorbereiding is op dit punt onzorgvuldig geweest, waardoor de verantwoording van de gemaakte keuze van bestemmingen en functieaanduidingen niet correct is. Ter onderbouwing van dit standpunt voeren zij het volgende aan:

##### **I. Agrarisch bedrijf**

Het plan is gebaseerd op het uitgangspunt dat ter plaatse een agrarisch bedrijf (verbouwen artisjokken en rabarber) is gevestigd. Bij dit bedrijf worden een zorgboerderij en glamping voor ouderen met een beperking gerealiseerd. Op de locatie Op den Bergen 6 is echter geen agrarisch bedrijf (meer) gevestigd. Ter plaatse wordt geen rabarber verbouwd noch artisjokken. Niet in de kassen en ook niet in de volle grond. In plaats daarvan voeren feesten en partijen en het gebruik van de beugel- en spinnegolfbaan op dit perceel de boventoon. Er is verzuimd te onderzoeken of ter plaatse daadwerkelijk sprake is van een agrarisch bedrijf waarbij de in het plan genoemde nevenactiviteiten kunnen worden ontwikkeld. Dit terwijl er voldoende aanwijzingen bestaan dat er geen sprake (meer) is van een agrarisch bedrijf, zoals:

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

- a. het gegeven dat er door de directe omgeving, onder wie ook reclamant 2, al jaren wordt geklaagd over het gebruik van het perceel Op den Bergen 6 in strijd met het bestemmingsplan. Deze klachten over onder andere feesten en partijen en de illegale aanleg van een jeu de boules-baan hebben in mei 2012 geleid tot het besluit om ter plaatse handhavend op te treden. Bij de gemeente was dan ook bekend dat sprake was van intensief afwijkend gebruik en bouwen.
- b. Volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn er ter plaatse twee bedrijven gevestigd.  
Los van het feit dat volgens het bestemmingsplan slechts één agrarisch bedrijf mag zijn gevestigd, houdt geen van deze bedrijven zich bezig met het verbouwen van artisjokken en rabarber. Volgens reclamant 1 en reclamant 2 is één van de bedrijven inmiddels feitelijk beëindigd en is feitelijk alleen één bedrijf nog in bedrijf. Dit is echter geen agrarisch bedrijf (teelt van sierplanten, geen bomen en struiken).
- c. Op pagina 9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden de opstallen beschreven. Bij de vierde bullet wordt de tunnelkas omschreven. Hierbij wordt opgemerkt dat deze onlangs door hevige sneeuwval is gescheurd en nu met netten dienst doet al voetbalkooi. Volgens reclamant 1 en reclamant 2 is de tunnelkas al in de winter van 2010/2011 gescheurd. Blijkbaar ontbrak steeds de noodzaak om de tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf te repareren. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat deze kas blijkbaar al sinds begin 2011 geen functie (meer) heeft ten behoeve van het agrarische bedrijf, het verbouwen van artisjokken en rabarber. Wederom een aanwijzing dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf (meer) is gevestigd dan wel dat de hoofdactiviteit ter plaatse niet (meer) agrarisch bedrijf is.
- d. Op pagina 17 van de toelichting wordt aangegeven dat de kas uit 6 segmenten bestaat. Daarvan zullen er blijkbaar 5 in agrarisch gebruik blijven als kweekkas en overwintering van planten. Of overwintering van planten valt binnen het toegestane agrarische gebruik is reclamant 1 en reclamant 2 niet duidelijk. Het is hen namelijk onbekend wat daarmee wordt bedoeld. Overigens blijkt niet uit de schets zoals deze op pagina 18 is weergegeven, dat inderdaad 5 segmenten in agrarisch gebruik zullen blijven. Volgens de schets zijn slechts 4 segmenten als zodanig in gebruik. Een segment zal worden gebruikt als terras en een ander segment als wintertuin. Dit is geen agrarisch gebruik.
- e. Het rapport van Öko Care over het verkennend bodemonderzoek bevat in paragraaf 2.3 op bladzijde 5 ook een aanwijzing dat geen sprake (meer) is van een agrarisch bedrijf: "Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt."
- f. Reclamant 1 en reclamant 2 wijzen ook nog op de website [www.bergerbaan.nl](http://www.bergerbaan.nl). Zij zijn van oordeel dat ook deze website voldoende aannemelijk maakt dat op de locatie Op den Bergen 6 geen sprake (meer) is van een agrarisch bedrijf.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

Zeker niet van een volwaardig agrarisch bedrijf waar twee personen werkzaam zijn die daaruit hun hoofdkomen genereren.

**Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente moeten constateren dat er weliswaar agrarische activiteiten plaatsvinden op het perceel Op den Bergen 6 te Sevenum, maar dat deze in de toekomst niet van een dusdanige omvang zullen zijn, dat gesproken kan worden van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gekozen bestemming "Agrarisch" stelt de volwaardigheid van het agrarische bedrijf wel impliciet als vereiste. De keuze voor deze bestemming is dan ook niet de juiste geweest om de voorgenomen activiteiten te kunnen uitoefenen. Om deze reden wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming "Gemengd". Deze bestemming stelt de volwaardigheid niet als vereiste, terwijl het wel mogelijk blijft om agrarische activiteiten uit te oefenen op het perceel. Daarnaast wordt het mogelijk om de andere activiteiten, te weten een zorgboerderij, beugelbaan, jeu-de-boulesbaan en spinnegolf (huisvesting van arbeidsmigranten is geschrapt, zoals hierna nog wordt toegelicht) uit te oefenen. De bestemming "Gemengd" is met andere woorden precies toegesneden op het gebruik dat initiatiefnemers voor ogen hebben.*

*Anders dan het begrip "Gemengd" wellicht doet vermoeden is hierbij van belang, dat enkel de in de bestemmingsomschrijving omschreven doeleinden zijn toegestaan; ieder ander gebruik is niet mogelijk. Feitelijk verandert er niks aan het voorgestane gebruik (met uitzondering van de huisvesting van arbeidsmigranten); er wordt enkel een passende bestemming aan dit gebruik toegekend. De impact op de omgeving blijft dan ook gelijk ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan.*

**II. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten**

Het is onduidelijk waar de tijdelijke arbeidsmigranten precies worden gehuisvest. Achter de bedrijfsbebouwing zijn in 2006 drie units – overigens zonder vergunning – gebouwd voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Deze units worden ook als zodanig genoemd op pagina 9 van de toelichting. Volgens pagina 18 van de toelichting kan de ruimte tussen de beugelbaan en de voorgevel op termijn worden aangepast om primair dienst te doen als huisvesting van arbeidsmigranten en als mantelzorgwoning. Dit zou inhouden dat die ruimte nog niet als zodanig in gebruik is genomen en dat de arbeidsmigranten in de woonunits woonachtig zijn. Dit is echter niet het geval. Op de tekening op bladzijde 18 staat deze ruimte immers weergegeven als "bestaande verblijfsruimte".

Volgens reclamant 1 en reclamant 2 zijn deze units nooit als zodanig in gebruik genomen door de eigenaar van het perceel Op den Bergen 6. Zij worden in ieder geval niet gebruikt ten behoeve van het (eigen) agrarisch bedrijf. In plaats daarvan zijn ze in het verleden gebruikt ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten die elders in de agrarische sector werkzaam waren en worden ze gebruikt ten behoeve van arbeidsmigranten die een eigen klusbedrijf hebben.

Op pagina 39 van de toelichting staat in paragraaf 6.2.3 opgenomen dat de units gesloopt gaan worden. Dit is geformuleerd als onderdeel van de uitvoering van het plan.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente moeten constateren dat de arbeidsmigranten die initiatiefnemers wensen te huisvesten niet werkzaam zullen zijn op het eigen agrarische bedrijf. Dit is wel voorwaarde voor het mogen huisvesten van arbeidsmigranten. Een en ander op basis van het beleid binnen de gemeente voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nu niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan, is de mogelijkheid om arbeidsmigranten te huisvesten geschrapt uit het bestemmingsplan.*

III. Ruimtelijke structuren

Volgens de toelichting kenmerkt Op den Bergen zich door meerdere (verblijfs)recreatieve functies. Dit is niet correct. Reclamant 1 en reclamant 2 verwijzen naar het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum 2009". Zoals ook uit de verbeelding volgt kenmerkt Op den Bergen zich door een hoofdzakelijk agrarisch gebruik met wonen. Meer in het bijzonder wordt gewezen op de volgende bedrijven :

- Op den Bergen 10: hovenier en boerderijterras;
- Op den Bergen 8: camping en vakantiewoningen;
- Op den Bergen 4: vollegronds tuinbouw; en
- Gelderdijk 15: tuinbouw en intensieve veehouderij

Met uitzondering van Op den Bergen 8 zijn aan Op den Bergen en de directe omgeving daarvan dus geen (verblijfs)recreatieve functies toegestaan.

In de toelichting wordt op bladzijde 10 aangegeven dat doorgaand verkeer van Op den Bergen weinig gebruik maakt. Daarbij wordt echter over het hoofd gezien dat over deze weg veel vrachtverkeer en tractoren gaan vanwege de hiervoor genoemde agrarische bedrijven die aan Op den Bergen of in de directe omgeving daarvan zijn gelegen.

De stelling dat Op den Bergen ook onderdeel uitmaakt van diverse wandel- en fietsroutes is volgens reclamant 1 en reclamant 2 niet juist. Wellicht dat er in de omgeving wordt gewandeld en gefietst. Over Op den Bergen leiden deze routes in ieder geval niet. Dat Berger Baan een startpunt kan zijn voor de natuurbeleving van de ouderen met een beperking wordt dan ook niet gevolgd. Daarvoor zullen eerst de bestaande wandel- en fietsroutes moeten worden aangepast, dan wel moeten nieuwe routes worden bedacht.

**Reactie gemeente:**

*Deze zienswijze wordt door de gemeente niet gedeeld. Het is waar dat er sprake is van een hoveniersbedrijf op Op den Bergen 10, van een tuinbouwbedrijf op Op den Bergen 4 en van agrarische activiteiten/bedrijvigheid op Op den Bergen 6 en dat daarnaast sprake is van bewoning van de woonhuizen in de straat. Echter, op Op den Bergen 10 is een boerderijterras ingericht, op Op den Bergen 8 zijn enkele vakantieappartementen en een mini-camping gelegen en op Op den Bergen 6 was reeds sprake van een spinnegolf-veld en een beugelbaan. Naar de mening van de gemeente kenmerkt Op den Bergen zich hierdoor wel degelijk door meerdere (verblijfs)recreatieve functies.*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*Voor wat betreft de stelling dat in verband met doorgaand verkeer door de gemeente over het hoofd gezien wordt dat over Op den Bergen veel vrachtverkeer en tractoren gaan vanwege de agrarische bedrijven die aan Op den Bergen of in de directe omgeving daarvan zijn gelegen, wordt het volgende opgemerkt. Op den Bergen heeft voornamelijk een perceelsontsluitende functie. Doorgaand verkeer maakt van deze weg weinig gebruik. Het vrachtverkeer en de tractoren die hier rijden vanwege diverse in de omgeving liggende agrarische bedrijven hebben een bestemming in het gebied. Dit is dus geen doorgaand verkeer. Op den Bergen is gelegen buiten de bebouwde kom en is in de wegcategory opgenomen als erftoegangsweg type 2. Dat is de wegcategory van de laagste orde waar in de huidige situatie een maximumsnelheid geldt van 60 km/u.*

*De gemeente blijft bij haar standpunt dat Berger Baan een startpunt kan zijn voor de natuurbeleving van de ouderen met een beperking. Op den Bergen en directe omgeving maken onderdeel uit van diverse wandel- en fietsroutes. Als voorbeeld kunnen worden genoemd een wandelroute van KnopenLopen en een wandel- en fietsroute van Groengroep Landschapsroute. Verder staat Sevenum bekend als een echte wandelgemeente, waarbij mensen zelf hun weg zoeken, eventueel via het knooppuntensysteem. Het zelfde geldt voor fietsers. Hierdoor kan Op den Bergen 6 een goed startpunt zijn voor de natuurbeleving van de ouderen met een beperking.*

#### IV. Functies in het plangebied en omgeving

In functionele zin is het plangebied nog steeds te kwalificeren als een agrarisch buitengebied waar ook gewoond wordt. Het gestelde dat dit agrarisch gebruik steeds meer overgaat in recreatief gebruik en wonen sluit niet aan bij de feitelijke en ter plaatse vergunde situatie. Functioneel gezien voeren de (verblijfs)recreatieve functie en de woonfunctie niet de boventoon aan Op den Bergen. Slechts met betrekking tot het perceel Op den Bergen 8 is in beperkte mate een (verblijfs)recreatieve functie toegestaan. Van een 'boventoon' kan derhalve geen sprake zijn.

#### **Reactie gemeente:**

*Zoals hiervóór reeds is aangegeven, is op diverse plaatsen in de straat sprake van (verblijfs)recreatieve functies. Daarnaast is er een hovenier gevestigd en wordt er gewoond. Feitelijk is er nog maar één volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd, te weten op Op den Bergen 4. Het standpunt dat het plangebied in functionele zin nog steeds is te kwalificeren als een agrarisch buitengebied waar ook wordt gewoond, wordt dan ook niet gedeeld.*

#### V. Ruimtelijke ontwikkeling

In de toelichting wordt gesteld dat Op den Bergen 6 zich bij uitstek leent om, gelet op de omgevingskwaliteiten, nevenactiviteiten te ontwikkelen welke een link leggen tussen de agrarische sector, het buitenleven, zorg en recreatie. Daarvan is geen sprake. Een (verblijfs)recreatieve functie voert aan Op den Bergen niet de boventoon. Het perceel Op den Bergen 6 leent zich dus niet bij uitstek gezien de omgevingskwaliteiten voor de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling.

Daarnaast wordt er in dit verband op gewezen dat reclamant 1 rondom het perceel Op den Bergen 6 gronden in gebruik heeft ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Op deze gronden worden in de volle grond bedrijfsmatig tuinbouwgewassen geteeld. Ten behoeve van deze teelt wordt ter plaatse met bestrijdingsmiddelen gespoten en worden de gewassen beregend.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

Tevens is van belang dat voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten zoals bedoeld in dit plan sprake moet zijn van de beschreven hoofdactiviteit. Daarvan is geen sprake. Op het perceel Op den Bergen 6 is geen agrarisch bedrijf waar artisjokken en rabarber worden verbouwd. In plaats daarvan voeren de nevenactiviteiten zoals beugelbaan, spinnegolf, jeu de boules-baan en dergelijke de boventoon. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 vormen deze nevenactiviteiten de hoofdactiviteit. Van het bieden van een dagbesteding aan ouderen met een beperking door hen te laten meewerken bij het verwerken van artisjokken en rabarber (agrarisch bedrijf), is derhalve geen sprake.

**Reactie gemeente:**

*Het standpunt dat het perceel Op den Bergen 6 zich gezien de omgevingskwaliteiten niet leent voor de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling wordt niet gedeeld. Hiervóór is reeds aangegeven dat er sprake is van een variëteit aan functies in de straat. Er zijn diverse (verblijfs)recreatieve functies, er is agrarische bedrijvigheid. Daarnaast is het gebied aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars. Deze omgevingskwaliteiten maken dat Op den Bergen 6 zich goed leent om activiteiten te ontwikkelen welke een link leggen tussen de agrarische sector, het buitenleven, zorg en recreatie.*

*Voor wat betreft het spuiten met bestrijdingsmiddelen en het beregenen van de gewassen door het naastgelegen bedrijf merkt de gemeente op dat daarvan een verwaarloosbaar effect uitgaat op de voorgenomen ontwikkeling, omdat het merendeel van de activiteiten van de zorgboerderij binnen plaatsvindt. De spinnegolf was al toegestaan onder de vigeur van het geldende bestemmingsplan. Een punt van aandacht vormt wel de locatie van de twee glampeertenten (zie ook hierna). Om te voorkomen dat deze niet voldoet aan de in de jurisprudentie erkende richtafstand van 50 meter is ervoor gekozen om niet vast te houden aan de locatie uit het ontwerp-bestemmingsplan, maar om deze op een afstand van 50 meter van het perceel van Op den Bergen 4 te positioneren.<sup>1</sup>*

*De stelling dat er geen sprake is van de beschreven hoofdactiviteit (een volwaardig agrarisch bedrijf) wordt door de gemeente onderschreven. Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeente naar aanleiding van de ingediende zienswijzen moeten constateren dat er weliswaar agrarische activiteiten gaan plaatsvinden op het perceel Op den Bergen 6 te Sevenum, maar dat deze niet van een dusdanige omvang zullen zijn, dat gesproken kan worden van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gekozen bestemming "Agrarisch" stelt de volwaardigheid van het agrarische bedrijf wel impliciet als vereiste. De keuze voor deze bestemming is dan ook niet de juiste geweest. Om deze reden wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming "Gemengd". Hierdoor worden zowel agrarische activiteiten, specifieke spelactiviteiten als zorgactiviteiten voor ouderen met een beperking en dementerenden mogelijk gemaakt. Het zwaartepunt zal hierbij liggen op de zorgactiviteiten.*

2. Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een (ontwerp)bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin onder meer de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde overleg (wettelijk vooroverleg) staan beschreven. Uit de plantoelichting blijkt dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft

---

<sup>1</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

plaatsgevonden. De uitkomsten zijn in de plantoelichting weergegeven. De provincie Limburg heeft een aantal opmerkingen geplaatst. Van twee van deze opmerkingen is onduidelijk of deze tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid: de opmerking dat het bouwvlak groter is dan strikt noodzakelijk en het verzoek om de werkzaamheden te laten plaatsvinden voor de start van het broedseizoen.

**Reactie gemeente:**

*Het bouwvlak is op verzoek van de gemeente en tevens naar aanleiding van de opmerking van de provincie Limburg teruggebracht naar het oorspronkelijke bouwvlak, zoals dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.*

*De opmerking van de provincie dat de werkzaamheden voor de start van het broedseizoen moeten plaatsvinden is opgenomen in paragraaf 2.4.2 Flora en fauna van de toelichting.*

3. De gemeente Horst aan de Maas sluit met dit project aan bij het Limburgs kwaliteitsmenu, omdat de gemeente van oordeel is dat het initiatief nauw is verbonden aan dagrecreatieve activiteiten. Volgens de Handreiking gaat bij het vrijkomen van agrarische bebouwing de voorkeur uit naar hervestiging van agrarische functies. Nieuwe economische dragers zijn binnen het landelijk gebied alleen mogelijk in vrijkomende bebouwing, mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Verder mag deze nieuwe functie de bestaande waarden niet aantasten, geen belemmeringen opleveren voor nabijgelegen functies en mag de bouwmassa niet toenemen. Uitgegaan wordt van een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het project in relatie met de omgeving.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het initiatief voldoet aan de in het Limburgs kwaliteitsmenu opgenomen voorwaarden. Dit wordt niet begrepen. De voorkeur gaat immers uit naar hervestiging van agrarische functies. Reclamant 1 en reclamant 2 zijn van oordeel dat deze nieuwe economische drager de bestaande waarden zal aantasten dan wel een belemmering zal opleveren voor nabijgelegen functies. Dit is niet nader onderzocht.

Voor het berekenen van de mate van de kwaliteitsberekening wordt uitgegaan van de sloop van de tunnelkas én de woonunits. Deze bouwwerken zijn allemaal zonder vergunning gebouwd. Dit wordt niet begrepen. Op deze wijze wordt de initiatiefnemer beloond voor het illegaal bouwen van bouwwerken. Dat kan niet de bedoeling zijn.

**Reactie gemeente:**

*Waar het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing gaat de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Bij de vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende bebouwing is niet de vigerende bestemming maatgevend, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving. Vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. In casu blijft het perceel in belangrijke mate voor agrarische doeleinden bestemd. De*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*nieuwe activiteiten (zorgboerderij met glampeertenten<sup>2</sup> en jeu-de-boulesbaan) zijn passend binnen de omgeving. Zoals hiervoor reeds aangegeven leent het perceel zich immers goed om activiteiten te ontwikkelen welke een link leggen tussen de agrarische sector, het buitenleven, zorg en recreatie. Daarnaast wordt ter compensatie van de nieuwe functies een kwaliteitsbijdrage geleverd in de vorm van sloop van de tunnelkas en de woonunits op het perceel. Tevens wordt een financiële bijdrage geleverd en wordt het perceel landschappelijk ingepast. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende gecompenseerd wordt.*

*De opmerking dat niet nader is onderzocht dat de nieuwe economische drager de bestaande waarden zal aantasten dan wel een belemmering zal opleveren voor nabijgelegen functies wordt niet begrepen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt immers dat de bestaande waarden niet zullen worden aangetast en dat er geen sprake is van belemmeringen voor nabijgelegen functies. Enige nuancering is hier overigens wel op z'n plaats: een punt van aandacht in het ontwerp-bestemmingsplan vormt de locatie van de twee glampeertenten (zie ook hierna). Echter, om te voorkomen dat deze niet voldoet aan de in de jurisprudentie erkende richtafstand van 50 meter is ervoor gekozen om niet vast te houden aan de locatie uit het ontwerp-bestemmingsplan, maar om deze op een afstand van 50 meter van het naastgelegen perceel te positioneren. Hierdoor is er geen sprake meer van een mogelijke belemmering van het bedrijf op het naastgelegen perceel.<sup>3</sup>*

*Voor wat betreft de berekening van de kwaliteitsbijdrage merkt de gemeente het volgende op. De kwaliteitsverbetering is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening en niet het bedrag zelf. Niet kan worden miskend dat door het slopen van de tunnelkas en de woonunits op het perceel een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Daarnaast wordt door middel van een landschappelijke inpassing van het perceel nog een slag geslagen op dat punt.*

4. Op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegde bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen vergaren. Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten de uitkomsten van dit onderzoek in het (ontwerp)bestemmingsplan worden neergelegd. Reclamant 1 en reclamant 2 stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan hieraan niet voldoet. Er heeft naar hun oordeel ten onrechte geen planologisch onderzoek plaatsgevonden, dan wel er heeft geen zorgvuldig planologisch onderzoek plaatsgevonden.

**Reactie gemeente:**

*Dit standpunt wordt door de gemeente niet gedeeld. Bovendien is het standpunt niet nader onderbouwd. De gehele plantoelichting komt immers voort uit planologisch onderzoek.*

---

<sup>2</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>3</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

5. Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het ontwerpbestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn betrokken worden neergelegd. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn reclamant 1 en reclamant 2 op geen enkele wijze betrokken en is dus sprake van strijd met artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreuren zij ten eerste; zeker vanwege de langlopende handhavingsskwestie met betrekking tot het perceel Op den Bergen 6 waarbij reclamant 1 en reclamant 2 zeer nauw betrokken zijn. Hierbij wordt verwezen naar de op 9 mei 2012 gemaakte afspraken welke bij brief van 15 mei 2012 namens het college zijn bevestigd.

**Reactie gemeente:**

*Deze stelling bevreemdt de gemeente. Voorafgaand aan de procedure zijn er diverse gesprekken geweest waarbij ook reclamant 2 aanwezig is geweest. Zo heeft er onder meer op 25 april 2012 in Het Gasthoes een informatieavond plaatsgevonden waarvoor de hele buurt persoonlijk een schriftelijke uitnodiging heeft ontvangen en waar het concept-ontwerpbestemmingsplan in z'n geheel is besproken. Tijdens de bijeenkomst hebben de aanwezigen, waaronder reclamant 2, hun inbreng kunnen geven. Met deze inbreng is overigens ook rekening gehouden in het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan.*

6. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, in de toelichting onder meer worden neergelegd voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Uit de toelichting blijkt dat geen verstoring van flora en fauna door het onderhavige plan is te verwachten. Dit wordt bestreden. Gevreesd wordt voor een verstoring van de steenuil en patrijs door dagrecreatie.

**Reactie gemeente:**

*De steenuil en de patrijs zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor de verkenning van de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van de natuurgegevens van de provincie Limburg en [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Volgens deze gegevens zijn beide vogels niet waargenomen, althans er wordt geen melding van gemaakt. Het perceel wordt geregeld gemaaid zodat ook geen sprake is van broedende vogelsoorten; evenmin zijn ze langs de dakranden aangetroffen. Onduidelijk is waarop de zienswijze is gebaseerd. Deze is ook niet nader onderbouwd.*

7. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, in de toelichting onder meer worden neergelegd een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteits-eisen bij het plan zijn betrokken. Over de milieukwaliteitseisen wordt het volgende opgemerkt:

I. Geluidhinder

Mede gelet op de beperkte verkeersintensiteit van de weg, is de gemeente van oordeel dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Dit oordeel wordt niet gedeeld door reclamant 1 en reclamant 2.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

In de berekeningen in de toelichting wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen. Dit levert volgens de berekening 88 extra voertuigbewegingen per dag op. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 is dit een aanzienlijke uitbreiding van het aantal voertuigbewegingen bovenop de reeds bestaande voertuigbewegingen ten behoeve van de aan- en omliggende agrarische bedrijven. Hierdoor is naar hun oordeel geen sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

**Reactie gemeente:**

*De berekeningen zijn gebaseerd op een worst-case scenario. Dit betekent dus niet dat er daadwerkelijk iedere dag 88 extra voertuigbewegingen plaats zullen vinden. Naar verwachting zal het feitelijke aantal verkeersbewegingen zelfs vele malen lager uitvallen. Voor de zorgboerderij zijn bijvoorbeeld 13 parkeerplaatsen nodig. De cliënten worden echter met een busje gehaald en gebracht, zodat er geen 26 maar 2 of 4 verkeersbewegingen zullen zijn. Daarnaast vervalt de huisvesting voor arbeidsmigranten, zodat er nog eens 4 tot 6 verkeersbewegingen vervallen. Tevens is van belang dat de verkeersaantrekkende werking voor wat betreft de bezoekers van de beugelbaan en de spinnegolfbaan niet zal wijzigen. De gemeente blijft dan ook bij haar standpunt dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.*

**II. Geurhinder**

De zorgboerderij met twee safaritenten is een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder. Dat betekent dat moet worden beoordeeld of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd en niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad door de komst van de zorgboerderij met twee safaritenten. In de toelichting wordt aangevoerd dat in de directe omgeving intensieve veehouderijen van derden zijn gelegen, te weten varkenshouderijen aan de Gelderdijk 30, Helenaveenseweg 23 en Steeg 76. Op den Bergen 6 ligt buiten de geurcontouren van deze bedrijven en bovendien is Op den Bergen 6 niet het dichtstbij gelegen geurgevoelig object voor deze bedrijven. Er is echter verzuimd rekening te houden met het agrarisch bedrijf dat aan de Gelderdijk 15 is gevestigd. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 ligt Op den Bergen 6 wel binnen de geurcontour van dit bedrijf waardoor ter plaatse geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

**Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente moeten constateren dat er inderdaad abusievelijk verzuimd is om de intensieve veehouderij op Gelderdijk ongenummerd (nabij nummer 15) mee te nemen. Dit is hersteld in de toelichting. Naar het oordeel van de gemeente valt Op den Bergen 6 echter niet binnen de geurcontour van dit bedrijf. De richtafstand van 200 m wordt gehaald. Om die reden kan een goed woon- en leefklimaat op Op den Bergen 6 wel gegarandeerd worden.*

**III. Milieuzonering**

Op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals deze is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009 gelden richtafstanden tussen activiteiten. De gemeente gaat uit van een rustige woonwijk / rustig buitengebied waar sprake is van functiemenging. Het uitgangspunt van functiemenging is niet correct.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

Verder is het gestelde dat de richtafstanden overal worden gehaald ook niet correct.

Er is aangegeven dat ten aanzien van reclamant 1 een richtafstand van 30 meter wordt aanbevolen. De gemeente is van oordeel dat de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf van reclamant 1 en het bouwvlak Op den Bergen 6 40 meter bedraagt. De richtafstand wordt volgens de gemeente dan ook ruimschoots gehaald. Deze visie deelt reclamant 1 niet. Volgens reclamant 1 liggen de bouwvlakken dicht op elkaar.

Reclamant 1 deelt ook het gestelde met betrekking tot de impact van de zorgactiviteiten en de glamping op haar bedrijf niet. De omvang van de glamping lijkt in fysieke zin beperkt; het gaat immers om maar twee tenten. Deze tenten hebben echter wel een omvang van 4 meter bij 9 meter. Verder zullen deze tenten worden gebruikt voor een zeer kwetsbare doelgroep. Hierdoor vreest reclamant 1 dat de impact desondanks groot zal zijn.

De door de gemeente gehanteerde richtafstand van 30 meter wordt gebaseerd op twee uitgangspunten: enerzijds functiemenging aan Op den Bergen en directe omgeving en anderzijds geen bedrijfsmatig gepleegde akkerbouw (meer) aan het perceel van reclamant 1. Beide uitgangspunten zijn niet correct.

Voor wat betreft het tweede uitgangspunt: reclamant 1 is een volwaardig vollegrondse tuinbouwbedrijf en er zijn geen plannen om het bedrijf af te bouwen. Ook worden niet uitsluitend lage gewassen op de omliggende gronden geteeld. Reclamant 1 begrijpt dan ook geenszins waarop de gemeente de uitgangspunten baseert dat op haar perceel geen sprake (meer) is van bedrijfsmatige akkerbouw en dat ter plaatse alleen lage gewassen worden geteeld. Nu daar ten onrechte wel van uitgegaan is, is de gemeente tot een verkeerde richtafstand gekomen. Reclamant 1 vreest hierdoor belemmering van zijn bedrijfsvoering.

Dat wordt uitgegaan van een verkeerde richtafstand van 30 meter is blijkbaar niet voldoende. De gemeente is immers van oordeel dat de richtafstand met één afstandsstap tot 25 meter kan worden verlaagd. Dit wordt gebaseerd op het gestelde dat ter plaatse sprake is van functiemenging. Door deze verlaging zou niet alleen de afstand van de nieuwe functies tot de bedrijfsgebouwen van derden voldoende ruim zijn, maar ook de afstanden tot de grens van de betreffende bestemming. Ook dit standpunt deelt reclamant 1 niet. Reclamant 1 is juist van oordeel dat het inbrengen van vreemde functies in het buitengebied aanleiding zou moeten zijn om de richtafstanden te vergroten of in ieder geval aan te houden.

Vanwege de functiemenging pleit reclamant 1 voor een richtafstand van 50 meter. Reclamant 1 voert immers een agrarisch bedrijf waarbij gewassen worden bespoten. Het is vaste jurisprudentie dat het niet onredelijk is om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met de hoogte van de gewassen, de windrichting, de soort bestrijdingsmiddelen en de frequentie van het spuiten.

vervolg

#### Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

De gemeente is van oordeel dat het hanteren van een spuitzone van 25 meter redelijk is. Om te beginnen is het reclamant 1 niet duidelijk of gezien de omvang van het bouwvlak daaraan kan worden voldaan. Verder deelt reclamant 1 de mening van de gemeente niet dat een spuitzone 25 meter in dit geval redelijk is. Naar het oordeel van reclamant 1 zou juist vanwege de kwetsbaarheid van de bezoekers en gasten van de zorgboerderij en glamping moeten worden vastgehouden aan de afstand van 50 meter.

De glamping is gepland ten zuidwesten van de aangrenzende akker. Hierdoor zou - gezien de windrichting – de drift van de tenten afgaan. De gemeente ziet daarbij over het hoofd dat reclamant 1 ook percelen ten zuidwesten van de glamping bezit. Gezien de ligging van de camping aan Op den Bergen 8 kan reclamant 1 alleen spuiten bij noordoosten wind, waardoor de drift wel degelijk in de richting van de tenten zal gaan.

In dit verband wenst reclamant 1 nog op te merken dat de gewassen met een waterbesproeiingsinstallatie worden besproeid. Bij een oostenwind brengt dit veel waternevel (met roestwater) met zich mee. Ook daarom is het van groot belang voor de bedrijfsvoering van reclamant 1 dat een voldoende afstand tussen beide functies wordt aangehouden.

Voor de volledigheid wijzen reclamant 1 en reclamant 2 nog op de richtafstand ten aanzien van Gelderdijk 15. Deze is niet correct. Bij de activiteiten is verzuimd de activiteit intensieve veehouderij op te nemen, waardoor de opgenomen richtafstand van 30 meter niet voldoende is.

#### **Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente haar standpunt ten aanzien van de glampeertenten herzien en besloten om reclamant 1 hierin tegemoet te komen. Er is dan ook gekozen om niet vast te houden aan de locatie uit het ontwerp-bestemmingsplan, maar om de glampeertenten op een afstand van 50 meter van het perceel van reclamant 1 te positioneren (naast de kassen). Op deze manier kan worden voldaan aan de in de jurisprudentie erkende richtafstand van 50 meter. Om dit mogelijk te maken is de vorm van het bouwvlak overigens aangepast. De oppervlakte blijft echter gelijk aan het oorspronkelijke bouwvlak.<sup>4</sup>*

*Voor wat betreft de richtafstand ten aanzien van Gelderdijk 15 geeft de gemeente aan dat deze richtafstand wel correct is. Er is echter verzuimd om de intensieve veehouderij op Gelderdijk ongenummerd (nabij nummer 15) mee te nemen. Zoals hiervoor reeds aangegeven is dit hersteld in de toelichting en levert dit volgens de gemeente geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.*

8. Het perceel Op den Bergen 6 Sevenum krijgt de bestemming "Agrarisch" met de volgende functieaanduidingen:

---

<sup>4</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

- specifieke vorm van recreatie – beugelbaan;
- specifieke vorm van recreatie – jeu de boules-baan;
- specifieke vorm van recreatie – spinnegolf; en
- zorgboerderij.

Spinnegolf is buiten het bouwvlak toegestaan. De overige functieaanduidingen liggen volledig binnen het bouwvlak.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, onder a van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Reclamant 1 en reclamant 2 zijn van mening dat ter plaatse geen grondgebonden agrarisch bedrijf is gevestigd.

De gronden zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.1, onder b van de planregels ook bestemd voor een zorgboerderij met twee verblijfsrecreatiemiddelen in de vorm van safaritenten. In hoofdstuk 1 van de planregels is een zorgboerderij omschreven als 'een landbouwbedrijf of tuinbouwbedrijf waar ouderen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking een passende dagbesteding vinden en/of meewerken. Een zorgboerderij biedt ook verblijfsrecreatiemogelijkheden voor ouderen met een beperking en hun directe gezinsleden.' Wat onder 'passende dagbesteding' moet worden verstaan is niet duidelijk. Reclamant 1 en reclamant 2 zijn echter van oordeel dat dit evenals 'meewerken' binnen een landbouwbedrijf of tuinbouwbedrijf moet zijn gerelateerd aan het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

De functies zorgboerderij, beugelbaan, jeu de boules-baan en spinnegolf zijn nevenactiviteiten. In hoofdstuk 1 van de planregels is een nevenactiviteit omschreven als 'een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel'. Ter plaatse is echter geen agrarisch bedrijf gevestigd waar een hoofdkomen uit wordt gegenereerd. Ook blijkt niet uit de ruimtelijke en functionele invulling van het perceel Op den Bergen 6 dat sprake is van aan een agrarisch bedrijf ondergeschikte activiteiten. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 vormen de nevenactiviteiten de hoofdactiviteit op het perceel Op den Bergen 6.

**Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente moeten constateren dat er weliswaar agrarische activiteiten zullen plaatsvinden op het perceel Op den Bergen 6 te Sevenum, maar dat deze niet van een dusdanige omvang zullen zijn, dat gesproken kan worden van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gekozen bestemming "Agrarisch" stelt de volwaardigheid van het agrarische bedrijf impliciet wel als vereiste. De keuze voor deze bestemming is dan ook niet de juiste geweest om de voorgenomen activiteiten te kunnen uitoefenen. Om deze reden wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming "Gemengd". Deze bestemming stelt de volwaardigheid niet als vereiste, terwijl het wel mogelijk blijft om agrarische activiteiten uit te oefenen op het perceel. Daarnaast wordt het mogelijk om de andere activiteiten, te weten een zorgboerderij, beugelbaan, jeu-de-boulesbaan en spinnegolf (huisvesting van arbeidsmigranten is geschrap, zoals hierna nog wordt toegelicht) uit te oefenen.*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*De bestemming "Gemengd" is met andere woorden precies toegesneden op het gebruik dat initiatiefnemers voor ogen hebben. Anders dan het begrip "Gemengd" wellicht doet vermoeden is hierbij van belang, dat enkel de in de bestemmingsomschrijving omschreven doeleinden zijn toegestaan; ieder ander gebruik is niet mogelijk. Feitelijk verandert er niks aan het voorgestane gebruik (met uitzondering van de huisvesting van arbeidsmigranten); er wordt enkel een passende bestemming aan dit gebruik toegekend. De impact op de omgeving blijft dan ook gelijk ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan. Om deze reden ziet de gemeente dan ook geen bezwaar in het wijzigen van de bestemming.*

9. Volgens het bepaalde in artikel 3.1, onder f van de planregels zijn de gronden ook bestemd voor de huisvesting van ten hoogste 6 tijdelijke arbeidsmigranten, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen. Volgens het bepaalde in artikel 3.3.2, onder 4 van de planregels moet deze huisvesting aan bepaalde regels voldoen. Om te beginnen moet daarvoor een exploitatievergunning zijn afgegeven. Reclamant 1 en reclamant 2 zijn van oordeel dat aan deze voorwaarde niet is voldaan.

Niets is geregeld met betrekking tot de tijdelijkheid van de huisvesting. De arbeidsmigranten die op het adres Op den Bergen 6 wonen, wonen hier al ongeveer twintig jaar praktisch het gehele jaar. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 is het daardoor noodzakelijk dat ten aanzien van de 'tijdelijkheid' een bepaling in de planregels wordt opgenomen.

Alleen huisvesting is toegestaan van arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf. Daarvan is geen sprake. Voor zover sprake was van een agrarisch bedrijf op het perceel Op den Bergen 6 werkten en werken de arbeidsmigranten die op dit perceel werden en worden gehuisvest niet binnen het eigen agrarische bedrijf. In plaats daarvan zijn deze arbeidsmigranten werkzaam binnen hun eigen klusbedrijf. Nu geen sprake (meer) is van een agrarisch bedrijf is het toestaan van deze vorm van tijdelijke huisvesting overbodig en dient deze regeling niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

**Reactie gemeente:**

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente moeten constateren dat door initiatiefnemers niet kan worden voldaan aan de voorwaarde uit de regels van het ontwerp-bestemmingsplan dat de arbeidsmigranten op het eigen agrarische bedrijf werkzaam moeten zijn. In dergelijke gevallen kan op basis van het gemeentelijke beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten ook niet worden gesproken van huisvesting van arbeidsmigranten, maar is sprake van het verstrekken van logies. De gemeente acht het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten niet gewenst op de locatie. De regels met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten zijn dan ook vervallen en er zijn géén regels opgenomen voor het verstrekken van logies. Met andere woorden huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan.*

10. In artikel 3.2.1, onder b van de planregels is geregeld dat maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak. Volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn op het adres Op den Bergen 6 twee agrarische bedrijven gevestigd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

Indien daarnaast nog een agrarisch bedrijf ten behoeve van het verbouwen van artisjokken en rabarber op het dit perceel is gevestigd, staat 'de teller' op drie agrarische bedrijven. Met het klusbedrijf staat 'de teller' op drie agrarische bedrijven en een ander type bedrijf. Dit is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

**Reactie gemeente:**

*Het perceel kan op basis van de gewijzigde bestemming "Gemengd" worden gebruikt voor de volgende functies:*

- uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- een zorgboerderij ten behoeve van ouderen met een beperking en dementerenden met twee glampeertenten<sup>5</sup>;
- een jeu-de-boulesbaan;
- spinnegolf; en
- een beugelbaan.

*Zolang het gebruik hierbinnen past, is er geen sprake van strijdigheid. Op het moment dat het gebruik hiervan afwijkt, dan kan het college besluiten om handhavend op te treden.*

11. Volgens het bepaalde in artikel 3.3.1, onder a, van de planregels valt onder strijdig gebruik het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein ten behoeve van de ter plaatse gevestigde functies. In het plan is voorzien in 23 parkeerplaatsen op eigen terrein. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 is dit niet voldoende. Zij vrezen voor parkeeroverlast en als gevolg daarvan verkeersgevaarlijke situaties doordat in de berm van Op den Bergen geparkeerd zal gaan worden.

Uit de toelichting blijkt dat er wordt uitgegaan van een beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft de beugelbaan en de jeu de boules-baan wordt uitgegaan van een theoretische parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen (bladzijde 19 toelichting). Daarbij is ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat met grote regelmaat wedstrijden worden gehouden waardoor de parkeerbehoefte vele malen groter is. Volgens reclamant 1 en reclamant 2 staan er op het terrein minimaal 13 auto's tijdens een wedstrijd.

Ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt uitgegaan van drie bedden. Daaraan wordt een parkeerbehoefte gekoppeld van twee parkeerplaatsen. Dit wordt niet gevolgd. Er wordt immers huisvesting geboden voor zes migranten en niet aannemelijk is dat zijn hun bed delen. Daarnaast hebben deze arbeidsmigranten ieder een eigen auto. Een parkeerbehoefte van zes auto's sluit dan ook beter aan bij de werkelijkheid.

Met 23 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt met andere woorden niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de toegestane functies. Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 moet eerder worden gedacht aan een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen (13+13+2+2+6). Daarvoor is binnen het plan echter niet voldoende ruimte.

---

<sup>5</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

Overigens is bij de berekening van de parkeerbehoefte in het geheel geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte voor het agrarische bedrijf dat ter plaatse zou zijn gevestigd. Het is niet aannemelijk dat een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf een parkeerbehoefte van 0 heeft.

**Reactie gemeente:**

*De berekende parkeerbehoefte gaat uit van een gemiddeld gebruik van alle functies op het zelfde moment (tegelijktijdig). Een gelijktijdig gebruik van alle functies is niet aannemelijk. Overdag zal de beugel- en jeu-de-boulesbaan veelal in gebruik zijn door zorgnemers. 's Avonds zal dat door mensen uit het dorp zijn. Beugeltoernooien vinden in het weekend plaats of 's avonds, als de bezoekers van de zorgboerderij niet meer aanwezig zijn. Bovendien zijn deze incidenteel en wordt er in de parkeerberekening niet gestuurd op incidenten. Bij de zorgactiviteiten worden de zorgafnemers met een busje opgehaald; de hiervoor berekende parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen (die overigens conform de parkeernorm is) is daardoor meer dan voldoende. Nu de huisvesting van arbeidsmigranten is komen te vervallen, vervalt daarmee ook de parkeerbehoefte voor dit gebruik. Voor wat betreft de voertuigen ten behoeve van de agrarische activiteiten wordt opgemerkt dat deze in de schuur, werkplaats en onderhoudsruimte gestald kunnen worden. Kortom, naar het oordeel van de gemeente wordt er voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.*

12. De planregels maken in artikel 3.3.1, onder a het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel mogelijk. De voorwaarde is wel dat deze ondergeschikt is aan de bestemming. In hoofdstuk 1 van de planregels omschreven als 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Reclamant 1 en reclamant 2 vrezen een verkeersaantrekkende werking en het toenemen van de parkeerbehoefte voor de locatie Op den Bergen 6.

**Reactie gemeente:**

*De genoemde bepaling is een standaardbepaling die wel vaker voorkomt in de bestemmingsplannen van de gemeente Horst aan de Maas. Belangrijke voorwaarde is dat de detailhandel ondergeschikt is aan de bestemming. Daarnaast is het niet de intentie van initiatiefnemers om detailhandelsactiviteiten te gaan uitoefenen. Hierdoor is een verkeersaantrekkende werking en het toenemen van de parkeerbehoefte niet aannemelijk.*

13. Het schenken van alcoholische dranken is volgens het bepaalde in artikel 3.3.1, onder e van de planregels toegestaan voor zover dit gebeurt door de (leden van de) beugelclub in het kader van de activiteiten van de beugelclub. Bij de overige activiteiten is het schenken van alcohol niet toegestaan. Datzelfde geldt ten aanzien van de particuliere verhuur van de beugelbaan.

Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 heeft het schenken van alcoholische dranken geen ruimtelijke relevantie. Het opnemen van een dergelijke bepaling dient geen enkel ruimtelijk nut en dient als zodanig dan ook niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen.



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

De beugelclub heeft momenteel elf leden. Daarvan zijn er ongeveer acht familie van initiatiefnemer. Het schenken van alcoholische dranken door de beugelclub in het kader van activiteiten van de beugelclub is daardoor behoorlijk rekbaar. Reclamant 1 en reclamant 2 menen dan ook dat deze bepaling problemen zal opleveren bij de controle op de naleving daarvan. Datzelfde geldt in dat verband ook met betrekking tot de eventuele handhaving. Reclamant 1 en reclamant 2 vrezen dan ook misbruik van deze bepaling. Zij voegen daaraan toe dat op dit moment geen drank- en horecaverunning aan de beugelclub is verstrekt. Een dergelijke vergunning is echter wel vereist op grond van de Drank- en horecawet.

**Reactie gemeente:**

*Deze bepaling is juist in het belang van reclamant 2 opgenomen in het bestemmingsplan. Een en ander om duidelijkheid te scheppen over het gebruik van alcohol op het perceel, mede in het licht van de door reclamant 2 en de andere burens aangehaalde overlast vanwege alcoholgebruik bij feesten en partijen in het verleden. Het is naar het oordeel van de gemeente niet ongebruikelijk dat er in een bestemmingsplan regels ten aanzien van het gebruik van alcohol worden opgenomen.*

*Voor wat betreft de rekbaarheid van de bepaling merkt de gemeente op dat de bepaling duidelijk aangeeft dat alleen alcohol geschonken mag worden door de beugelclub in het kader van de activiteiten van de beugelclub. Hierbij moet gedacht worden aan de trainingen en toernooien van de beugelclub. Activiteiten die samenhangen met privéaangelegenheden van de leden van de club komen hiervoor dus niet in aanmerking.*

*De gemeente beaamt dat een drank- en horecaverunning benodigd is door de beugelclub om alcohol te kunnen schenken. De beugelclub heeft deze eerder aangevraagd. Inmiddels is deze vergunning verleend.*

14. Voor wat betreft het houden van feesten en partijen geldt hetzelfde als is aangegeven voor het schenken van alcoholische dranken. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.3.1, onder g van de planregels is het houden van feesten en partijen toegestaan voor zover deze zijn gerelateerd aan de activiteiten van de beugelclub of de zorgactiviteiten. Voor zover het opnemen van een dergelijke bepaling in het bestemmingsplan is toegestaan, merken reclamant 1 en reclamant 2 op dat met deze bepaling het de initiatiefnemer onbepaald wordt toegestaan feesten en partijen te organiseren. Ook hiervoor geldt dat het houden van feesten en partijen gekoppeld aan de Beugelclub of de zorgactiviteiten een zeer rekbaar begrip is. Hierdoor worden controle en handhaving onmogelijk gemaakt.

**Reactie gemeente:**

*Ook deze bepaling is juist in het belang van reclamant 2 opgenomen in het bestemmingsplan. Een en ander om duidelijkheid te scheppen over het al dan niet mogen houden van feesten en partijen op het perceel, mede in het licht van de door reclamant 2 en de andere burens aangehaalde overlast door feesten en partijen in het verleden.*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*Voor wat betreft de rekbaarheid van de bepaling merkt de gemeente op dat de bepaling duidelijk aangeeft dat alleen feesten en partijen mogen worden gehouden als deze direct gerelateerd zijn aan activiteiten van de beugelclub of de zorgactiviteiten.*

*Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een receptie van de beugelclub als zij een kampioenschap heeft gewonnen. Activiteiten die samenhangen met privéaangelegenheden van de leden van de club of de zorgafnemers komen hiervoor dus niet in aanmerking.*

15. Tussen 00.00 en 08.00 uur zijn activiteiten ingevolge het bepaalde in artikel 3.3.1, onder h van de planregels niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt ten behoeve van 'verblijfsrecreatie-met-zorg gerelateerde activiteiten passend binnen de bestemmingsomschrijving'. Het is onduidelijk wat hieronder wordt verstaan.

**Reactie gemeente:**

*Deze bepaling ziet op overnachtingen in de glampeertenten door de zorgafnemers en hun directe gezinsleden. Als er wordt overnacht in de glampeertenten dan betekent dat logischerwijs dat men tussen 00.00 en 08.00 uur nog ter plaatse aanwezig zal zijn. Vandaar dat hiervoor een uitzondering is opgenomen in de planregels.<sup>6</sup>*

16. Hoe groot het bouwvlak aan Op den Bergen 6 is, is niet bekend. Dit wordt ook niet aangegeven in de toelichting. Onduidelijk is of het bouwvlak voldoende vierkante meters bevat om het toegestane gebruik te kunnen faciliteren. Reclamant 1 en reclamant 2 menen in ieder geval van niet.

Toegestaan wordt maximaal 600 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte ten behoeve van de zorgboerderij inclusief twee safaritenten (artikel 3.3.2, lid 1 van de planregels) en maximaal 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van de beugelbaan en de jeu de boules-baan (artikel 3.3.2, lid 2 van de planregels). Naar het oordeel van reclamant 1 en reclamant 2 is met name de maximaal toegestane vloeroppervlakte ten behoeve van de beugelbaan en de jeu de boules-baan ontoereikend. Uit de aanvraag drank- en horecaverunning zoals die door de beugelclub is gedaan blijkt namelijk dat dit vloeroppervlakte 238 m<sup>2</sup> bedraagt.

**Reactie gemeente:**

*Het bouwvlak is ingetekend op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. Hieruit kan de oppervlakte worden afgeleid. Alle bebouwing past hierbinnen. Overigens laat het bestemmingsplan maximaal 660 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte ten behoeve van de zorgboerderij inclusief twee safaritenten toe.<sup>7</sup>*

---

<sup>6</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>7</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

17. Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is op grond van het bepaalde in artikel 3.3.2, onder 4 van de planregels toegestaan. Dit is alleen mogelijk op basis van een exploitatievergunning en binnen de bestaande gebouwen. Daarnaast moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan waarvan de voornaamste is dat deze arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf.

Reclamant 1 en reclamant 2 zijn van mening dat de vereiste exploitatievergunning ontbreekt. Waar de tijdelijke arbeidsmigranten precies worden gehuisvest blijkt niet uit het plan. Ze worden in ieder geval niet gehuisvest in de drie units die daarvoor in 2006 zijn opgericht.

De arbeidsmigranten zijn niet werkzaam binnen het eigen agrarische bedrijf. Zij zijn allen werkzaam binnen hun eigen klusbedrijf. Of wordt voldaan aan de vereiste wet- en regelgeving en of voldoende woonruimte beschikbaar is voor de arbeidsmigranten, is niet bekend.

Van een adequaat parkeerbeheer kan in ieder geval geen sprake zijn. Er wordt uitgegaan van een te lage parkeerbehoefte.

**Reactie gemeente:**

*Zoals hiervoor is aangegeven zijn de bepalingen rondom de huisvesting van arbeidsmigranten komen te vervallen. De zienswijze is hierdoor niet meer relevant.*

18. Bovenop de vele activiteiten die op de locatie Op den Bergen 6 mogen worden georganiseerd, is het op grond van het bepaalde in artikel 3.3.2, lid 5 van de planregels ook nog toegestaan om maximaal driemaal per kalenderjaar evenementen te organiseren. Nog meer hinder en overlast dus.

**Reactie gemeente:**

*Reeds op basis van het geldende bestemmingsplan was een beugelbaan en daarmee een beugelclub toegestaan op het perceel. Het is inherent aan een beugelclub dat er soms activiteiten van grotere omvang (evenementen) worden georganiseerd. De gemeente acht drie evenementen per kalenderjaar acceptabel en legt dit vast in de regels zodat hierover geen misverstanden kunnen ontstaan. Om deze reden is de bepaling over de evenementen opgenomen.*

19. In artikel 3.3.3, onder b van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen van het bepaalde in artikel 3.4.1, onder g van de planregels. Reclamant 1 en reclamant 2 nemen aan dat bedoeld is een afwijkingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.3.1, onder g van de planregels. Reclamant 1 en reclamant 2 vrezen dat wanneer van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, het nog maar een kleine stap is naar de feesten en partijen waarvoor zij vrezen. De activiteit kookstudio is namelijk niet beperkt tot de doelgroep ouderen met een beperking. Bovendien is het zeer gangbaar dat tijdens een gebruik als kookstudio alcohol wordt geschonken.

**Reactie gemeente:**

*Bedoeld is een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het bepaalde in artikel 3.3.1, onder f van de planregels. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid betekent nog niet dat daar ook gebruik van wordt gemaakt door het college. Dit zal altijd een nieuwe afweging van belangen vergen, waarbij*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*ook de door reclamant 2 gevreesde feesten en partijen moeten worden betrokken. Het schenken van alcohol zal overigens op grond van de regels niet mogelijk zijn. Daarnaast is van belang dat de activiteiten binnen moeten plaatsvinden, zodat de omgeving hier zo weinig mogelijk last van kan ondervinden.*

20. Het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in hoofdstuk 4 van de planregels is in strijd met het bepaalde in artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening. De voorgeschreven teksten zijn niet overgenomen.

**Reactie gemeente:**

*Met uitzondering van het tweede lid is het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gewoon overgenomen in de planregels (artikel 7, lid 7.1 en 7.2). Het tweede lid van artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ook niet overgenomen te worden. Overigens is er een typfout geconstateerd in artikel 7, lid 7.1 van de planregels (bouwvergunning moet omgevingsvergunning zijn). Deze typfout is hersteld.*

*Ook het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is gewoon overgenomen in de planregels (artikel 7, lid 7.3 tot en met lid 7.6). Er is echter wel een verwijzing naar een verkeerd lid geconstateerd in artikel 7, leden 7.4, 7.5 en 7.6 van de planregels. Verwezen werd naar artikel 7, lid 7.4. Dit moet artikel 7, lid 7.3 zijn. Deze foute verwijzing is hersteld.*

21. Bestemmingen moeten in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. Dit volgt uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht.

**Reactie gemeente:**

*Gelet op de reactie op de zienswijzen en de doorgevoerde aanpassingen in het bestemmingsplan is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van strijd met artikel 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht en dat er in de plantoelichting en reactie op de zienswijzen deugdelijk is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

22. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende blijkt gegeven van een zorgvuldige voorbereiding en een deugdelijke belangenafweging. De belangen van reclamant 1 en reclamant 2 worden onvoldoende onderkend en meegewogen. Dit is in strijd met artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*Gelet op de reactie op de zienswijzen en de doorgevoerde aanpassingen in het bestemmingsplan is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van strijd met artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en dat er wel sprake is van een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke belangenafweging.*

**Reclamant 3**

Zienswijze per brief ingediend op 8 november 2012:

**Inleidend**

Reclamant 3 woont direct tegenover het plangebied. Hij vreest dat zijn woon- en leefklimaat door de ontwikkeling op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Op het adres Op den Bergen 6 vinden met grote regelmaat feesten en partijen plaats met de nodige overlast voor reclamant 3. Met de voorgenomen ontwikkeling worden teveel activiteiten toegestaan, welke activiteiten naar het oordeel van reclamant 3 ook nog eens 'rekbaar' zijn. Hierdoor vreest hij het ontstaan van een onbeheersbare situatie waarbij te veel activiteiten zijn toegestaan waarop controle en handhaving moeilijk zal zijn.

**Zienswijze**

De zienswijze is op één punt na identiek aan de zienswijze van reclamanten 1 en 2. Het in de laatstgenoemde zienswijze aangehaalde punt over de milieuzonering is niet opgenomen in de zienswijze die is ingediend namens reclamant 3.

**Reactie gemeente:**

*Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 en 2.*

**Reclamant 4**

Zienswijze per brief ingediend op 7 november 2012:

1. Reclamant 4 vreest voor overlast en schending van de privacy vanwege de problemen met activiteiten van initiatiefnemers uit het verleden. Reclamant 4 heeft geen vertrouwen in de activiteiten van de initiatiefnemers. Het plan wijkt op vele punten af van de werkelijkheid.

**Reactie gemeente:**

*Het gebruik van het perceel moet conform de regels van het bestemmingsplan plaatsvinden. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat initiatiefnemers het perceel anders zullen gaan gebruiken.*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*Als zij zich hier toch niet aan houden, dan kan het college besluiten om handhavend op te treden.*

2. De door initiatiefnemers geplande parkeerplaats voor 23 auto's is gelegen voor het raam van de zitkamer van reclamant 4. Dit geeft veel overlast met het aankomen en wegrijden van auto's. Zeker 's avonds als er telkens weer een lichtflits door de kamer komt als er auto's aan en af rijden (hierbij dichtslaan de deuren en de hond die telkens aanslaat). Dit zou verbeterd kunnen worden door het plaatsen van een geluids- of lichtwal.

**Reactie gemeente:**

*De gemeente merkt op dat voor het raam van de woning van reclamant 4 diverse struiken en bomen staan. Het effect van eventuele lichtflitsen wordt daardoor beperkt. Daarnaast wordt de parkeerplaats zelf ook landschappelijk ingepast met een haag waardoor het effect van lichtflitsen ook wordt verminderd. Bovendien komt de lichtinval enkel voor als auto's vanuit het parkeerterrein rechtsaf slaan. Van belang is tevens dat op dit moment al activiteiten mogelijk zijn, die op basis van het nieuwe bestemmingsplan ook zijn toegestaan. In feite wordt enkel het gebruik als zorgboerderij en een jeu-de-boulesbaan toegevoegd. Omdat de zorgafnemers met een busje gehaald en gebracht worden, zullen de verkeerseffecten naar verwachting dan ook beperkt zijn.*

3. Reclamant 4 vraagt zich af wat er is gebeurd met de zienswijze, ingediend op 13 augustus 2012, tegen alcohol voor de beugelclub.

**Reactie gemeente:**

*Deze zienswijze doet in dit verband niet ter zake, maar ziet op de ontwerp-Drank en horecaverunning. Inmiddels is deze vergunning verleend waarbij ook een schriftelijke reactie op de zienswijzen is gegeven.*

4. Reclamant 4 vraagt zich af waarom in het ontwerp-bestemmingsplan weer dezelfde eindtijden als in de aanvraag van alcohol voor de beugelclub staan terwijl tot in den treuren duidelijk is gemaakt dat het belachelijk is om een vergunning tot 00.00 uur aan te vragen. Het beugelen stopt immers om ongeveer 22.00 – 22.30 uur. Voor de dementerenden en de overnachtende ouderen met een beperking hoeft het ook geen 00.00 uur te worden. Dat moge duidelijk zijn. Reclamant 4 vraagt zich af of dit weer voor de feesten en partijen is bedoeld. Reclamant 4 vreest voor zijn rust en privacy.

**Reactie gemeente:**

*De uren waarop alcohol mag worden geschonken door de beugelclub liggen vast in de Drank en horecaverunning. De uren in het bestemmingsplan staan daar in feite los van. Deze zijn er om te waarborgen dat er 's nachts geen activiteiten plaatsvinden (behalve logeren in de glampeertenten door zorgafnemers en hun directe gezinsleden<sup>8</sup>).*

---

<sup>8</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

5. Reclamant 4 vraagt zich af waarom er nu weer een jeu de boules-baan is opgenomen in het plan terwijl eerder is aangegeven dat de jeu de boulesbaan een tweede beugelbaan zou worden (zie brief van de gemeente van 16 mei 2012).

**Reactie gemeente:**

*De jeu-de-boulesbaan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is ervoor gekozen om deze baan om te zetten in een beugelbaan. Initiatiefnemers willen echter graag de mogelijkheid hebben om ook een jeu-de-boulesbaan als recreatiemiddel aan te bieden. Van de omgezette beugelbaan kan heel eenvoudig weer een jeu-de-boulesbaan worden gemaakt. De gemeente heeft daar geen bezwaren tegen. Om deze reden is deze mogelijkheid dus opgenomen in het bestemmingsplan.*

6. Reclamant 4 vraagt zich af waarom er nooit, in al die jaren, door de gemeente is gehandhaafd op alcohol zoals onlangs wel gebeurde in de brief van 16 mei 2012. De gemeente is ernstig in gebreke gebleven door steeds maar weer aan te geven dat alcohol niet is toegestaan en pas op 16 mei 2012, 3 jaar na de eerste mail, daadwerkelijk stappen te ondernemen. Als dit in september 2009 was gebeurd was reclamant 4 veel ellende bespaard gebleven.

**Reactie gemeente:**

*De gemeente merkt op dat het gestelde in dit verband feitelijke niet ter zake doet. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.*

7. Er is 20 jaar lang sprake geweest van illegale Polenhuisvesting. Nu wordt er gevraagd om voor 6 Polen, die überhaupt niet werkzaam zijn op het bedrijf en nooit woz-afvalstoffenheffing of toeristenbelasting hebben betaald, huisvesting te legaliseren. Reclamant 4 vraagt zich af wat de gemeente hiermee doet. Zijn de tenten straks ook nog voor de Polenhuisvesting? Hierover wil reclamant 4 duidelijkheid.

**Reactie gemeente:**

*De tenten zijn enkel bedoeld voor de zorgafnemers en hun directe gezinsleden. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan is het gebruik van de tenten uitgebreid beschreven.<sup>9</sup> Voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten merkt de gemeente op dat deze is komen te vervallen nu naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat door initiatiefnemers niet aan de regels uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden voldaan om hiervoor in aanmerking te komen.*

8. De vergunningplichtige voetbalkooi is een doorn in het oog van reclamant 4. Zeker nu blijkt dat dit illegale bouwsel in te brengen is voor twee tenten. Illegale bouwsels (woonunit en voetbalkooi) inbrengen om iets te legaliseren is wanbeleid.

---

<sup>9</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*Voor wat betreft de berekening van de kwaliteitsbijdrage merkt de gemeente het volgende op. De kwaliteitsverbetering is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening en niet het bedrag zelf. Niet kan worden miskend dat door het slopen van de tunnelkas en de woonunits op het perceel een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Daarnaast wordt door middel van een landschappelijke inpassing van het perceel nog een slag geslagen op dat punt.*

9. Reclamant 4 vermoedt dat de adviseur van initiatiefnemers door middel van de wijziging van de bestemming naar recreatieve doeleinden een makkelijkere weg wil bewandelen naar horeca. Reclamant 4 is bang dat er straks sprake is van feesten en partijen. Er is immers nog steeds een website in de lucht van initiatiefnemers waarop daarvoor reclame wordt gemaakt. De gemeente tolereert dit, terwijl de website aangepast moest worden.

**Reactie gemeente:**

*Deze stelling wordt niet gevolgd. Het bestemmingsplan regelt immers voor welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. In de regels is opgenomen wanneer er gelegenheid gegeven mag worden voor feesten en partijen en wanneer er alcohol mag worden geschonken. Alleen in deze gevallen is dat toegestaan. Als initiatiefnemers zich niet aan de regels houden, dan kan het college besluiten om hierop te handhaven.*

*Voor wat betreft de website merkt de gemeente op dat de gemeente niet bevoegd is om af te dwingen dat de informatie op de website wordt aangepast. De gemeente heeft er wel sterk op aangedrongen om de website aan te passen. Als initiatiefnemers besluiten om hier niet op in te gaan, dan kan de gemeente daar verder geen actie op ondernemen.*

10. In de mail van de gemeente van 23 juli 2012 en het gesprek met de gemeente op diezelfde dag is toegezegd dat alcohol gebruik alleen is toegestaan voor leden van de Beugelclub Bergerbaan. In een krantenartikel dat is gewijd aan het initiatief staat echter dat alcohol alleen geschonken mag worden tijdens activiteiten van de eigen beugelclub. Reclamant 4 vraagt zich af om welke activiteiten het gaat en aan wie de alcohol dan geschonken mag worden.

**Reactie gemeente:**

*Allereerst merkt de gemeente op dat het krantenartikel zonder afstemming met de gemeente is geplaatst. De gemeente is hiervoor namelijk niet benaderd door de krant. Het artikel is gebaseerd op een eigen interpretatie van gegevens door de journalist.*

*In welke gevallen er alcohol geschonken mag worden is expliciet bepaald in de regels van het bestemmingsplan. Hierin is geregeld dat alcoholische dranken enkel geschonken mogen worden door de beugelclub in het kader van activiteiten van de beugelclub. Hierbij moet worden gedacht aan de trainingen van de beugelclub, thuiswedstrijden van de beugelclub en dergelijke.*

11. In het krantenartikel staat ook dat in de toekomst feesten en partijen alleen zijn toegestaan als ze een relatie hebben met de beugelclub of de zorgactiviteiten van Bergerbaan. Dit is wel een heel ruim begrip. Als bijvoorbeeld een feestavond van een 25-jarig huwelijk in combinatie met beugelen en de



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

feestjes kunnen als vanouds verder gaan. Of een 75-jarige verjaardag van een cliënt en de hele familie kan komen feesten. Reclamant 4 vraagt om meer duidelijkheid en duidelijke regels. Initiatiefnemers zijn al jaren onbetrouwbaar en bepalen zelf hun eigen regels. Dit is ook het gevolg van een niet handhavende gemeente in al die jaren.

**Reactie gemeente:**

*In welke gevallen er gelegenheid gegeven mag worden tot het houden van feesten en partijen staat expliciet geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Dit wordt dus niet bepaald door de inhoud van een krantenartikel. Het bestemmingsplan is en blijft leidend. Hierin is bepaald dat het gelegenheid geven tot het houden van feesten en partijen enkel is toegestaan als deze direct gerelateerd zijn aan de activiteiten van de beugelclub of de zorgactiviteiten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een receptie van de beugelclub als zij kampioen zijn geworden. Privéaangelegenheden van leden van de beugelclub of zorgafnemers mogen hiervoor dus geen aanleiding geven. De in de zienswijze genoemde voorbeelden zijn dan ook niet toegestaan.*

12. Reclamant 4 vreest voor een waardedaling van zijn woning als het plan wordt gerealiseerd. Reclamant 4 is dan ook voornemens om een planschadeclaim in te dienen als het zover komt.

**Reactie gemeente:**

*Het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade is de aangewezen weg om te bepalen of er al dan niet sprake is van een waardedaling van een woning als gevolg van een nieuw bestemmingsplan. Het staat reclamant 4 natuurlijk vrij om van deze mogelijkheid gebruik te maken.*

13. Door de camping wordt de bestaande camping op Op den Bergen 8 belemmerd in haar bedrijfsontwikkeling. Op grond van de visie verblijfsrecreatie moeten bestaande bedrijven zich verantwoord door ontwikkelen. Door een camping naast een camping toe te staan wordt dat erg moeilijk.

**Reactie gemeente:**

*De gemeente is van oordeel dat er geen sprake is van belemmering van de bedrijfsontwikkeling van de camping op Op den Bergen 8. De bedrijven zouden elkaar juist kunnen versterken. De campinggasten van Op den Bergen 8 zouden bijvoorbeeld van de recreatiemogelijkheden die Op den Bergen 6 biedt, gebruik kunnen maken en omgekeerd. Daarbij is de doelgroep voor de glampeertenten op Op den Bergen 6 een hele andere doelgroep dan de doelgroep van de camping op Op den Bergen 8. De glampeertenten zijn enkel bedoeld voor de zorgafnemers en hun directe gezinsleden. Het gaat dan om ouderen met een beperking en dementerenden. Het is niet aannemelijk dat deze mensen naar een reguliere camping zoals op Op den Bergen 8 zullen gaan.<sup>10</sup>*

14. Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum" heeft de beugelbaan en schrobbergolf mogelijk gemaakt zonder dat deze kenbaar zijn gemaakt. Reclamant 4 vraagt zich af of dat kan.

---

<sup>10</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*De gemeente merkt op dat het geldende bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekend gemaakt en dat reclamant 4 daarvan kennis had kunnen nemen. Daarnaast merkt de gemeente op dat de procedure rond het geldende bestemmingsplan in dit kader niet van belang is en dat hier verder niet op wordt ingegaan.*

15. Op bladzijde 35 van de toelichting is niet vermeld dat reclamant 4 last heeft van auto's die af en aan rijden. Het perceel van reclamant 4 ligt op 10 meter afstand van Op den Bergen 6.

**Reactie gemeente:**

*In het schema op bladzijde 35 van de toelichting is een overzicht gegeven van de inrichtingen die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Het begrip "inrichting" wordt gehanteerd in de wet- en regelgeving rondom milieu. Het is in feite een ander woord voor "bedrijf". Op het perceel van reclamant 4 is geen bedrijf gevestigd. Om die reden staat dit perceel dus ook niet opgenomen in het schema.*

16. In het beleid- en afwegingskader verblijfsrecreatie zoals de gemeente dit heeft benoemd bij de locatie Nachtegaallaan 4 Melderslo staat dat campings 250 meter van elkaar af moeten zijn gelegen. De vraag is of hieraan wordt voldaan.

**Reactie gemeente:**

*Genoemd beleid is reeds vervallen in 2007 toen de nieuwe Visie Verblijfsrecreatie is vastgesteld. Hierbij is tevens de normatieve cumulatierichtlijn van 250 meter welke in de visie uit 2003 was opgenomen komen te vervallen. De vraag of hieraan wordt voldaan, is dan ook niet van belang. De zienswijze kan daarom geen stand houden.<sup>11</sup>*

17. Op bladzijde 39 van de toelichting staat de waterhuishouding toegelicht. Reclamant 4 merkt op dat er bij een flinke regenbui wateroverlast is door overlopende goten van het rechtsgelegen gebouw (het gebouw van migranten, beugelbaan en verhuurde ruimte aan een plantenkweker).

**Reactie gemeente:**

*Deze stelling is niet nader onderbouwd en doet naar het oordeel van de gemeente in dit verband ook niet ter zake. Als de stelling al juist is, dan betreft het een onderhoudskwestie, die voor het bestemmingsplan niet relevant is.*

18. Het is onduidelijk wat er wordt beoogd met de kookstudio. Zelfstandige horeca-activiteiten worden uitgesloten. Toch komt de kookstudio overal terug in het plan. Reclamant 4 vraagt zich af of deze nu wel of juist niet wordt aangevraagd.

---

<sup>11</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*De kookstudio is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor het college om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om een kookstudio op een later moment alsnog toe te staan. Er moet dan wel aan de voorwaarden van het bestemmingsplan worden voldaan dat parkeren geheel op eigen terrein plaatsvindt en dat er geen buitenactiviteiten plaatsvinden. Verder zal het college daarbij een algehele belangenafweging moeten maken of een kookstudio ruimtelijk gezien gewenst is op de locatie. De afwijkingsbevoegheid is dus geen verplichting; het college kan ook besluiten om er geen gebruik van te maken.*

19. Reclamant 4 vraagt zich af wat er wordt bedoeld met de anti-dubbeltelregel in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan.

**Reactie gemeente:**

*De anti-dubbeltelregel is een standaardbepaling die op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen moet worden in bestemmingsplan. Doel is om te voorkomen dat dezelfde gronden voor een tweede keer in een ander bouwplan kunnen worden meegenomen.*

20. De overige zienswijzen zijn overeenkomstig de zienswijze van reclamanten 1 en 2 en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

**Reactie gemeente:**

*Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 en 2.*

## Reclamant 5

Zienswijze per brief ingediend op 9 november 2012:

### Inleidend

De eenmanszaak van reclamant 5 is gevestigd naast Op den Bergen 6 en loopt door tot achter het plangebied. Op dit perceel runt reclamant 5 een kleinschalige camping (15 standplaatsen) met twee vakantieappartementen voor jonge gezinnen, senioren en rustzoekers. Reclamant 5 vreest dat het woon- en leefklimaat door deze ontwikkeling op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Op het adres Op den Bergen 6 vinden met grote regelmaat feesten en partijen plaats met de nodige overlast. Met de voorgenomen ontwikkeling worden teveel activiteiten toegestaan, welke activiteiten naar het oordeel van reclamant 5 ook nog eens 'rekbaar' zijn. Hierdoor vreest hij het ontstaan van een onbeheersbare situatie waarbij te veel activiteiten zijn toegestaan waarop controle en handhaving moeilijk zal zijn.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

## Zienswijze

1. De zienswijze is op 3 punten na identiek aan de zienswijze van reclamanten 1 en 2. Het in de laatstgenoemde zienswijze aangehaalde punt over de milieuzonering is niet opgenomen in de zienswijze die is ingediend namens reclamant 5. Daarnaast zijn er twee aanvullende punten die hierna apart worden genoemd.

### **Reactie gemeente:**

*Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 en 2.*

2. In de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat het initiatief voldoet aan de in het Limburgs kwaliteitsmenu opgenomen voorwaarden. Dit begrijpt reclamant 5 niet. De voorkeur gaat immers uit naar hervestiging van agrarische functies. Reclamant 5 is van oordeel dat deze nieuwe economische drager (Berger Baan) de bestaande waarden juist wel zal aantasten dan wel belemmeren. Reclamant 5 wijst daarbij op zijn eenmanszaak. Hij is van oordeel dat de exploitatie van zijn eenmanszaak zal worden aangetast door de komst van Berger Baan. De stelling dat de bestaande waarden niet worden aangetast dan wel belemmerd is niet nader onderbouwd. Dit klemt temeer daar het bedrijf van reclamant 5 direct naast Berger Baan is gelegen.

### **Reactie gemeente:**

*Waar het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing gaat de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Bij de vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende bebouwing is niet de vigerende bestemming maatgevend, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving. Vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. In casu blijft het perceel in belangrijke mate voor agrarische doeleinden bestemd. De nieuwe activiteiten (zorgboerderij met glampeertenten<sup>12</sup> en jeu-de-boulesbaan) zijn passend binnen de omgeving. Zoals hiervoor reeds aangegeven leent het perceel zich immers goed om activiteiten te ontwikkelen welke een link leggen tussen de agrarische sector, het buitenleven, zorg en recreatie. Daarnaast wordt ter compensatie van de nieuwe functies een kwaliteitsbijdrage geleverd in de vorm van sloop van de tunnelkas en de woonunits op het perceel. Tevens wordt een financiële bijdrage geleverd en wordt het perceel landschappelijk ingepast. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende gecompenseerd wordt.*

*De opmerking dat niet nader is onderzocht dat de nieuwe economische drager de bestaande waarden zal aantasten dan wel een belemmering zal opleveren voor nabijgelegen functies wordt niet begrepen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt immers dat de bestaande waarden niet zullen worden aangetast en dat er geen sprake is van belemmeringen voor nabijgelegen functies. Enige nuancering is hier overigens wel op z'n plaats: een punt van aandacht in het ontwerp-bestemmingsplan vormt de*

---

<sup>12</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

*locatie van de twee glampeertenten. Echter, om te voorkomen dat deze niet voldoet aan de in de jurisprudentie erkende richtafstand van 50 meter is ervoor gekozen om niet vast te houden aan de locatie uit het ontwerp-bestemmingsplan, maar om deze op een afstand van 50 meter van het perceel van reclamant 1 te positioneren. Hierdoor is er geen sprake meer van een mogelijke belemmering van het bedrijf van reclamant 1.<sup>13</sup>*

*Voor wat betreft de eenmanszaak van reclamant 5 is de gemeente ook van oordeel dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsontwikkeling. De bedrijven zouden elkaar juist kunnen versterken. De campinggasten van reclamant 5 zouden bijvoorbeeld van de recreatiemogelijkheden die Op den Bergen 6 biedt, gebruik kunnen maken en omgekeerd. Daarbij is de doelgroep voor de glampeertenten op Op den Bergen 6 een hele andere doelgroep dan de doelgroep van de camping van reclamant 5. De glampeertenten zijn enkel bedoeld voor de zorgafnemers en hun directe gezinsleden. Het gaat dan om ouderen met een beperking en dementerenden. Het is niet aannemelijk dat deze mensen naar een reguliere camping zoals die van reclamant 5 zullen gaan.<sup>14</sup>*

3. Reclamant 5 wenst in dit verband nog te wijzen op het afdak dat in 2010 aan de achterzijde van de kas is aangebouwd. Het is hem niet bekend of deze ook gesloopt gaat worden, maar van deze aanbouw ondervindt hij en zijn gasten de meeste overlast wanneer daar feesten en partijen worden gehouden.

**Reactie gemeente:**

*De gemeente merkt op dat dit afdak niet wordt gesloopt.*

## Reclamant 6

Zienswijze per brief ingediend op 5 november 2012:

### Inleidend

Reclamant 6 grenst met haar perceel direct aan het plangebied. Zij vreest door de voorgestane ontwikkelingen een onaanvaardbare inbreuk van haar woon/leefklimaat. Dit omdat het bestemmingsplan enerzijds betrekking heeft op het realiseren van een zorgboerderij met twee verblijfsrecreatiemiddelen in de vorm van tenten voor ouderen met een beperking en dementerenden, anderzijds ook op het realiseren van een jeu de boules-baan en het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten.

### Zienswijze

1. De strekking van de zienswijze is op twee extra punten na gelijk aan de zienswijze van reclamanten 1 en 2. De twee extra punten worden hierna apart genoemd.

---

<sup>13</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>14</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

**Reactie gemeente:**

*Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 en 2.*

2. In artikel 3.3.3 onder b van de regels is voor B&W een afwijkingsbevoegdheid opgenomen van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder g. Reclamant 6 neemt aan dat dit artikel 3.3.1 onder g moet zijn. Als van die bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal er ook alcohol worden geschonken. En dan komen we weer aan feesten en partijen waarvoor reclamant 6 beducht is.

**Reactie gemeente:**

*Bedoeld is een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het bepaalde in artikel 3.3.1, onder f van de planregels. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid betekent nog niet dat daar ook gebruik van wordt gemaakt door het college. Dit zal altijd een nieuwe afweging van belangen vergen, waarbij ook de door de door reclamant 6 gevreesde feesten en partijen moeten worden betrokken. Het schenken van alcohol zal overigens op grond van de regels niet mogelijk zijn. Daarnaast is van belang dat de activiteiten binnen moeten plaatsvinden, zodat de omgeving hier zo weinig mogelijk last van kan ondervinden.*

3. Reclamant 6 vreest dat haar woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Zij is dan ook van plan om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Zij stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.

**Reactie gemeente:**

*Het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade is de aangewezen weg om te bepalen of er al dan niet sprake is van een waardedaling van een woning als gevolg van een nieuw bestemmingsplan. Het staat reclamant 6 natuurlijk vrij om van deze mogelijkheid gebruik te maken.*

**Reclamant 7**

Zienswijze per brief ingediend op 7 november 2012:

**Inleidend**

Reclamant 7 grenst met zijn perceel direct aan het plangebied. Hij vreest door de voorgestane ontwikkelingen een onaanvaardbare inbreuk van zijn woon/leefklimaat. Dit omdat het bestemmingsplan enerzijds betrekking heeft op het realiseren van een zorgboerderij met twee verblijfsrecreatiemiddelen in de vorm van tenten voor ouderen met een beperking en dementerenden, anderzijds ook op het realiseren van een jeu de boules-baan en het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

### Zienswijze

1. De strekking van de zienswijze is op één extra punt na gelijk aan de zienswijze van reclamanten 1 en 2 en bijna identiek aan de zienswijze van reclamant 6. Het extra punt wordt hierna apart genoemd.

**Reactie gemeente:**

*Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 en 2.*

2. Reclamant 7 verwacht problemen op de zeer smalle weg. Het gebruik hiervan zal straks natuurlijk flink gaan toenemen. Als jonge ouder wordt hij er niet geruster op als de kinderen buiten spelen. Het is onbegrijpelijk dat de kinderen hierdoor op het eigen gazon moeten blijven terwijl ze in het buitengebied wonen.

**Reactie gemeente:**

*De verkeersveiligheid zal naar het oordeel van de gemeente ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren gezien de beperkte toename van het verkeer. In de huidige situatie zullen kinderen ook goed op moeten letten op het verkeer. Momenteel rijdt er ook verkeer over de weg, veelal vracht- en landbouwverkeer. De nieuwe functies trekken enkel auto's aan. Bovendien zijn de grasbermen erg breed. Hier kunnen kinderen veilig wachten tot het verkeer voorbij is. Daarnaast is de kans dat twee voertuigen elkaar moeten passeren en daarbij moeten uitwijken erg klein. Als het al gebeurt, dan liggen langs vrijwel de hele weg aan beide zijden brede grasbermen die als uitwijkmogelijkheid kunnen dienen. Overigens kan men zich afvragen of de zienswijze ruimtelijk gezien relevant is. Het gaat hier niet om een woonerf, maar om een straat in het buitengebied waar maximaal 60 km per uur gereden mag worden.*

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

### III. AANPASSINGEN AAN HET BESTEMMINGSPLAN

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft de volgende aanpassingen:

#### **Toelichting**

1. Paragraaf 3.1.1, 1<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> regel: "nevenactiviteiten" is gewijzigd in "verschillende activiteiten"
2. Paragraaf 3.1.1, 2<sup>e</sup> alinea, 4<sup>e</sup> regel: "volwaardig" en "op dit moment" is verwijderd
3. Paragraaf 3.1.1, 2<sup>e</sup> alinea, 5<sup>e</sup> t/m 7<sup>e</sup> regel: de laatste twee zinnen van de alinea zijn verwijderd
4. Paragraaf 3.1.1, 10<sup>e</sup> alinea, 1<sup>e</sup> regel: de eerste zin is gewijzigd in "Aan de noordzijde van de bestaande kassen, zullen twee luxe safaritenten worden geplaatst. Deze situering is gekozen omdat beide tenten hier buiten de spuitzone van 50 meter, behorende bij de aangrenzende akkerbouwgronden, zijn gelegen, waarover meer in paragraaf 5.6 van deze plantoelichting."<sup>15</sup>
5. Paragraaf 3.1.2, 7<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> regel: "achter dit gebouw" is gewijzigd in "ten noorden van de kassen"<sup>16</sup>
6. Paragraaf 3.1.2, laatste alinea, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> regel: "en primair dienst zal doen als huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten" is verwijderd
7. Paragraaf 3.3, schema parkeerbehoefte: de rij over huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten is verwijderd en de totale parkeerbehoefte is bijgesteld naar 21<sup>17</sup>
8. Paragraaf 3.5, tekening landschappelijke inpassing: de tenten zijn verwijderd achter de bebouwing en ingetekend naast de bebouwing<sup>18</sup>
9. Paragraaf 4.3.2 "Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten" is geheel verwijderd
10. Paragraaf 5.5, 9<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> regel: "Gelderdijk nabij nummer 15" is toegevoegd
11. Paragraaf 5.6.2, schema inrichtingen: "Gelderdijk nabij nummer 15, intensieve veehouderij (varkens), richtafstand 200 m" is toegevoegd
12. Paragraaf 5.6.2, 5<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> t/m 6<sup>e</sup> regel: zinnen vanaf "Tussen het deel van de akker ....." tot en met "..... windrichting en windsnelheid." is verwijderd.
13. Paragraaf 5.6.2, na 5<sup>e</sup> alinea: nieuwe alinea is toegevoegd vanaf "Om tegemoet te komen aan ....." tot en met ".....in het gebruik van zijn akker."<sup>19</sup>
14. Paragraaf 5.6.2, 6<sup>e</sup> alinea: de alinea is geheel verwijderd
15. Paragraaf 5.6.2, tekst onder "Impact van zorgactiviteiten op omliggende functies": de 4<sup>e</sup> tot en met 11<sup>e</sup> regel is verwijderd ("Gelet op de zeer beperkte omvang ..." tot en met "... deze richtafstanden overal ruimschoots gehaald en zou onaanvaardbare overlast niet hoeven op te treden.") en vervangen door "Deze richtafstanden worden overal gehaald en onaanvaardbare overlast zou derhalve niet hoeven op te

<sup>15</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>16</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>17</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>18</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>19</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

treden."<sup>20</sup>

16. Paragraaf 7.4, 5<sup>e</sup> alinea: "Agrarisch" is gewijzigd in "Gemengd"
17. Paragraaf 7.4, 6<sup>e</sup> alinea, 1<sup>e</sup> tot en met 4<sup>e</sup> regel: tekstdeel "... het agrarisch bedrijf in de vorm van een artisjokken- en rabarberkwekerij..." tot en met "...., mits het vollegrondsteelten zijn" is verwijderd en vervangen door "... grondgebonden agrarische bedrijvigheid, een zorgboerderij en dagrecreatieve activiteiten in de vorm van een beugelbaan, jeu-de-boulesbaan en een spinnegolfbaan."
18. Paragraaf 7.4, 7<sup>e</sup> alinea, 1<sup>e</sup> regel; de zin "Bij het agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan" is verwijderd en vervangen door "Binnen de bestemming 'Gemengd' is één woning toegestaan"
19. Paragraaf 10.3 "Ontwerp-bestemming" is toegevoegd

### **Regels**

1. Artikel 1, lid 1.7: het begrip "agrarisch bedrijf" is verwijderd en vervangen door "agrarische bedrijvigheid" waarbij in de begripsomschrijving "een bedrijf..." is verwijderd en vervangen door "bedrijvigheid..."
2. Artikel 1, lid 1.27: het begrip "huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" is vervallen. De telling van het artikel loopt vervolgens door.
3. Artikel 1, lid 1.28: het begrip "landelijk gebied" is toegevoegd
4. Artikel 1, lid 1.39: het begrip "zorgboerderij" is vervangen door een nieuwe begripsomschrijving<sup>21</sup>
5. Artikel 3: "Agrarisch" is verwijderd en vervangen door "Gemengd"
6. Artikel 3, lid 3.1: "Agrarisch" is verwijderd en vervangen door "Gemengd"
7. Artikel 3, lid 3.1, onder a: "uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf" is verwijderd en vervangen door "uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijvigheid"
8. Artikel 3, lid 3.1: letter f ("huisvesting van ten hoogste 6 tijdelijke arbeidsmigranten, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen") is geheel verwijderd
9. Artikel 3, lid 3.2.1: "Agrarische bedrijfsgebouwen" is verwijderd en vervangen door "Bedrijfsgebouwen"
10. Artikel 3, lid 3.2.1: letter b ("er is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'") is verwijderd
11. Artikel 3, lid 3.2.2: "Agrarische bedrijfswoningen" is verwijderd en vervangen door "Bedrijfswoningen"
12. Artikel 3, lid 3.2.3: tekstdeel "... agrarische bedrijfswoningen" is vervangen door "... bedrijfswoningen"
13. Artikel 3, lid 3.3.1, letter d: tekstdeel "... tenzij het tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten betreft" is verwijderd
14. Artikel 3, lid 3.3.2, 1<sup>e</sup> regel: tekstdeel "Behoudens agrarische activiteiten ..." is verwijderd en vervangen door "Binnen de bestemming 'Gemengd'..."
15. Artikel 3, lid 3.3.2: cijfer 1 is toegevoegd met de tekst "Het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijvigheid". De nummering loopt daarna door.
16. Artikel 3, lid 3.3.2, cijfer 1 (nu cijfer 2): tekstdeel "... welke gesitueerd dienen te zijn achter de achtergevellijn van de bedrijfsbebouwing" is gewijzigd in "... welke gesitueerd dienen te zijn aan de noordzijde van de bestaande kassen"<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>21</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

<sup>22</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Op den Bergen 6 Sevenum"

17. Artikel 3, lid 3.3.2, cijfer 2 (nu cijfer 3): "Ten behoeve van de beugelbaan en jeu-de-boulesbaan mag binnen het bouwvlak een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> in gebruik zijn." is vervangen door "Ten behoeve van de beugelsport en jeu-de-boules mag binnen het bouwvlak een netto-oppervlakte aan banen van maximaal 200 m<sup>2</sup> in gebruik zijn."
18. Artikel 3, lid 3.3.2: cijfer 4 inzake huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is in zijn geheel vervallen. De nummering loopt daarna door.
19. Artikel 3, lid 3.3.3, letter a: de verwijzing naar artikel 3.4.1 onder d is verwijderd en vervangen door een verwijzing naar artikel 3.3.1 onder d.
20. Artikel 3, lid 3.3.3, letter b: de verwijzing naar artikel 3.4.1 onder g is verwijderd en vervangen door een verwijzing naar artikel 3.3.1 onder f.
21. Artikel 7, lid 7.1, 2<sup>e</sup> regel: "bouwvergunning" is verwijderd en vervangen door "omgevingsvergunning"
22. Artikel 7, lid 7.4 tot en met lid 7.6: de verwijzing naar artikel 7.4 is verwijderd en vervangen door een verwijzing naar artikel 7.3

#### **Verbeelding**

1. De bestemming "Agrarisch" is verwijderd en vervangen door "Gemengd"
2. De vorm van het bouwvlak is veranderd, waarbij de oppervlakte gelijk is gebleven. Aan de noordoostzijde is een gedeelte ter grootte van 32,5 m x 20 m van het oorspronkelijke bouwvlak verwijderd. Een zelfde gedeelte ter grootte van 32,5 m x 20 m is aan de noordzijde erbij gevoegd.<sup>23</sup>

Naast deze wijzigingen is het bestemmingsplan onveranderd gebleven.

---

<sup>23</sup> Let op! Het bestemmingsplan is wat de glampeertenten betreft gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van een amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen en dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.