

gemeente

HORST A/D MAAS

Bestemmingsplan 'Gebroken Slot Grubbenvorst' (Venloseweg 69-71-71a-71b)

NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1



Bestemmingsplan

“Gebroken Slot Grubbenvorst”

(Venloseweg 69-71-71a-71b)

NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1

Bestemmingsplan

“Gebroken Slot Grubbenvorst”

(Venloseweg 69-71-71a-71b)
NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters	: A.J.M. Ebus
Correspondentieadres	: Utrechtseweg 444
Postcode en Woonplaats	: 6865 CP Doorwerth
E-mailadres	: steenbok@planet.nl
U bent	: medeigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	: Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	: J.R.A.M.Hoebink
Adres	: Debuté Petersstraat 27
Postcode en woonplaats	: 5808 BB OIRLO
Telefoon	: 06-51225834
E-mailadres	: jhoebink@arvalis.nl
Vaststellingsdatum	: 14 oktober 2014

Verbeelding

Regels

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel planherziening	2
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1	Projectbeschrijving	5
2.2	locatiebeschrijving	6
3	BELEID	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.1.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	7
3.1.2	Kwaliteitsmenu	8
3.2	Structuurvisie Klavertje 4-gebied	9
3.3	Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas	10
4	SECTORALE ASPECTEN.....	11
5	UITVOERBAARHEID	13
5.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid.....	13
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	13
6	JURIDISCHE TOELICHTING	15
6.1	Planstukken	15
6.2	Verbeelding	15
6.3	Toelichting op de regels	15

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

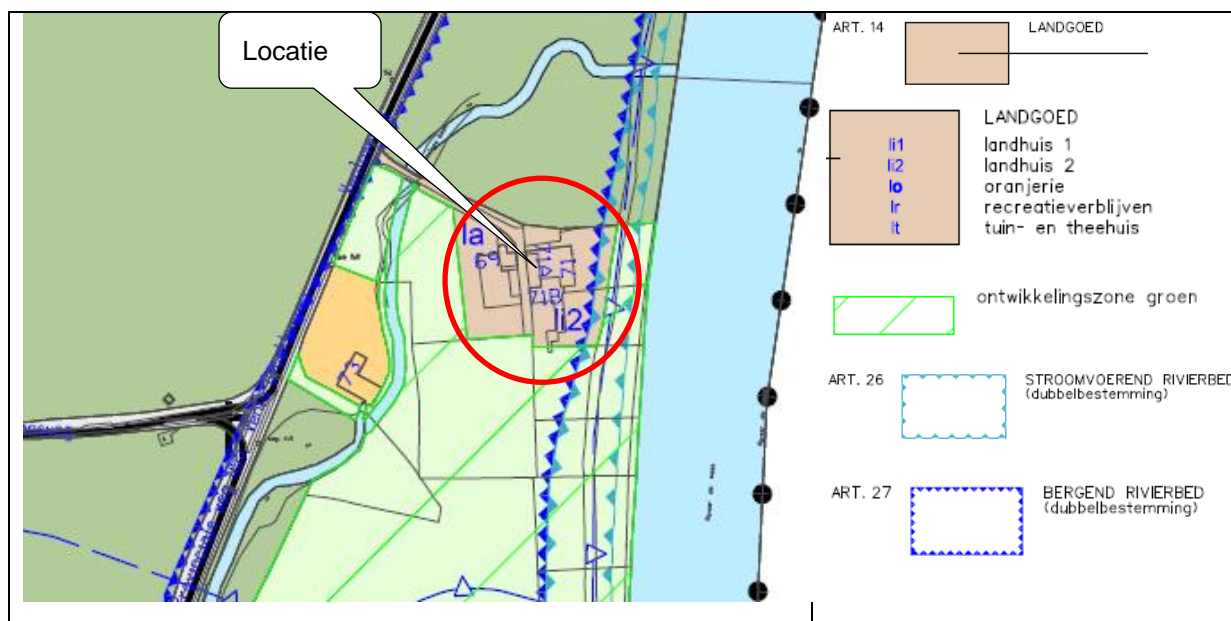
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

In het huidige vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 3)) is het plangebied bestemd als Landgoed met een aanduiding LI2, Landhuis 2. Omdat er geen verdere aanduiding op de plankaart is opgenomen betreffende het aantal woningen is volgens het bestemmingsplan het aantal woningen één. Op grond van het oude bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst 1998) had het plangebied de aanduiding 4 woningen (art. 25.c.3). Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is om de omissie in het vigerende bestemmingsplan te corrigeren van 1 woning naar 4 woningen en dit vast te leggen in de plankaart. Naast deze omissie is het toevoegen van een recreatieve functie gewenst.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 3). Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 10 november 2009



kaart 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn de navolgende bestemmingen van toepassing:

Voor plangebied is de navolgende detailinformatie van belang;

- *Enkelbestemming;*

Landgoed

Deze gronden zijn bestemd voor:

- Voor woon- en culturele doeleinden

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

- Het behoud en/of herstel van bestaande bebouwing
- Behoud en/of herstel van de hoge natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Behoud en/of herstel van de natuurwetenschappelijke waarden
- Agrarisch medegebruik

Natuur

Water

- *Dubbelbestemming (deels);*
 - Leidingen
 - Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed
 - Waterstaat - Bergend rivierbed
- *Algemene aanduidingen (deels);*
 - Vrijwaringszone Vaarweg

Op grond van het bestemmingplan uit 1998 had het plangebied, volgens de plankaart de aanduiding voor 4 woningen. Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 2009 is deze aanduiding vervallen (zie artikel 14.3.1: indien geen aantal is genoemd, geldt 1 woning als maximum). Getracht is om via een veegplan (2011) dit te herstellen (artikel 14.2.1 gebouwen lid a: aan de Venloseweg niet meer dan vier). Dit veegplan is vernietigd met het gevolg dat het vastgestelde bestemmingsplan van 2009 vigerend is.

Om de omissie te kunnen herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan voorziet bovendien, op verzoek van initiatiefnemer, in een aantal recreatieve functies.

Samenvatting

Het planvoornemen voldoet niet aan de vrijstelling en/of afwijkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan regelt de gewenste aanpassingen

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een goede toelichting dient te voldoen.

De regels die van toepassing worden verklaard op het plangebied, betreffen nieuwe opgestelde regels die gebaseerd zijn op de regels van "Landgoed" uit het vigerende bestemmingsplan. Deze regels worden derhalve separaat bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
 Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
 Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

- Het actuele beleid met betrekking tot Rijks-, Provinciaal-, Regionaal- en Gemeentelijkbeleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing van het plan aan de sectorale aspecten, hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;
- Juridische toelichting, hoofdstuk 6

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Projectbeschrijving

Het landgoed (rijksmonument) is sinds 1648 gevestigd op deze locatie. Door ontwikkelingen in de tijd is het landgoed geworden tot wat het nu is.

De bebouwing bestaat uit verschillende gebouwen die deels geschakeld zijn en deels los staan.

Naast het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn er schuren gerealiseerd, woningen (4 stuks), werkplaats en paardenstallen.



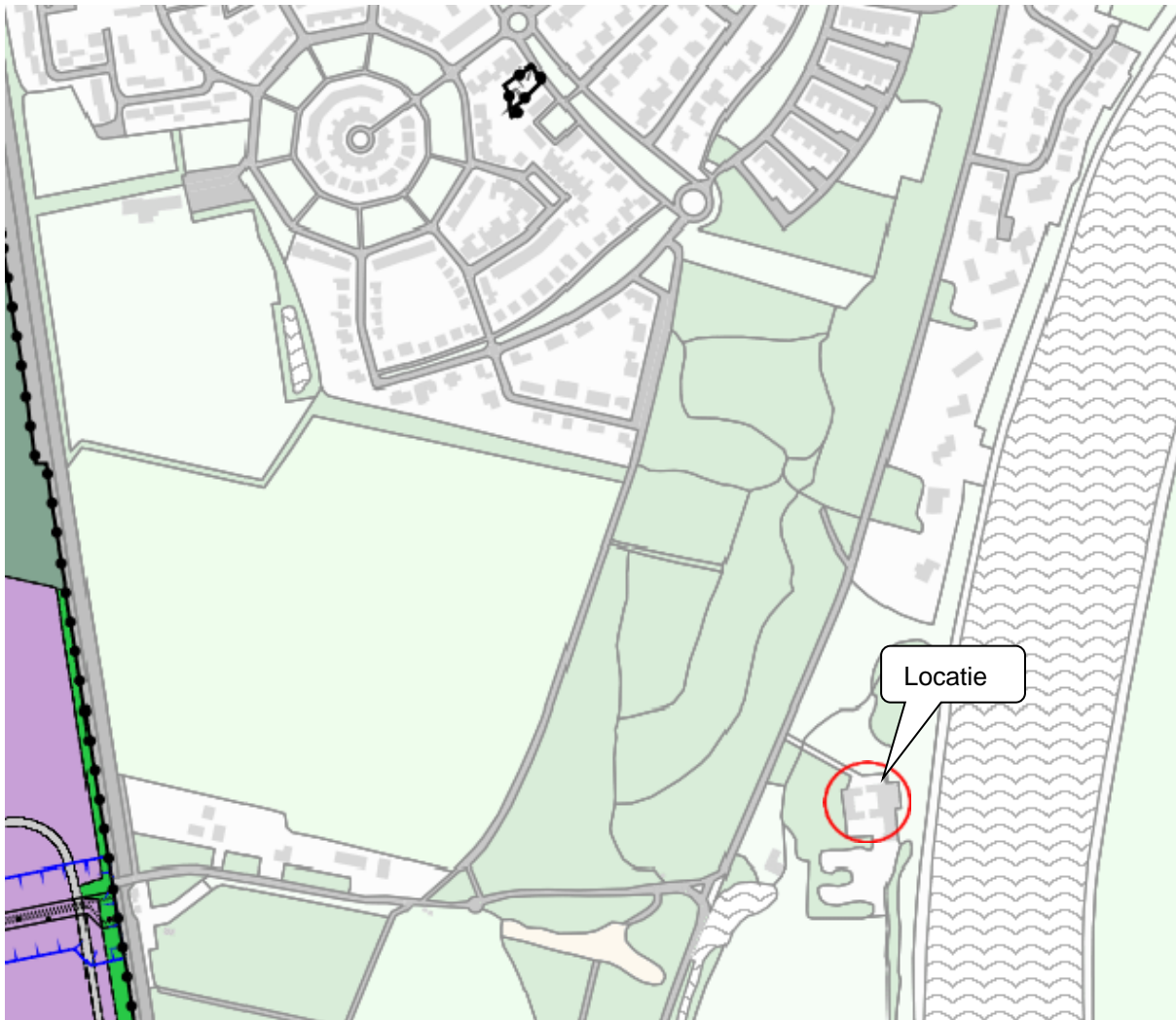
kaart 2, luchtfoto landgoed

Op dit moment is de bestemming van het plangebied "Landgoed". Omdat er geen nadere aanduiding is opgenomen betreffende het aantal woningen is er volgens het vigerende bestemmingsplan één woning toegestaan. In het bestemmingsplan uit 1998 waren er in het plangebied 4 woningen toegestaan. Door een fout bij het opstellen van het bestemmingsplan 2009 zijn in principe 3 woningen vervallen. Met dit bestemmingsplan wordt de situatie weer in overeenstemming gebracht met de situatie van voor vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2009.

Bestemmingsplan	:	Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
Kenmerk	:	NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
Horst aan de Maas	:	14 oktober 2014

2.2 locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas, op circa 1 kilometer ten zuidoosten van de kern Grubbenvorst en op circa 0,5 kilometer ten oosten van het veilingterrein. De locatie ligt in en tegen de uiterwaarde van de Maas aan. Het plangebied is omringd door bossen en open structuren.



kaart 3, Topografische kaart

Het aanwezige groen vormt samen met de bebouwing en de ruïne het Gebroken Slot het totale aanzicht van het Landgoed.

Het adres van de bebouwing in het plangebied is Venloseweg nummer 69, 71, 71a en 71b. Het plangebied bestaat uit verschillende kadastrale percelen.

Het plangebied wordt momenteel ontsloten via een uitrit op Venloseweg.

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

3 BELEID

De gewenste, aanduiding 4 woningen voor het plangebied, past binnen de gestelde regelgeving, artikel 14 “Landgoed” van het vigerend bestemmingsplan buitengebied 2009., meer specifiek art. 14.3.1 (het aantal woningen mag niet meer zijn dan op plankaart is aangegeven; indien geen aantal is genoemd, geldt 1 woning als maximum. In de plankaart bij dit bestemmingsplan is het aantal 4 opgenomen wat inhoudt dat er maximaal 4 woningen zijn toegestaan.

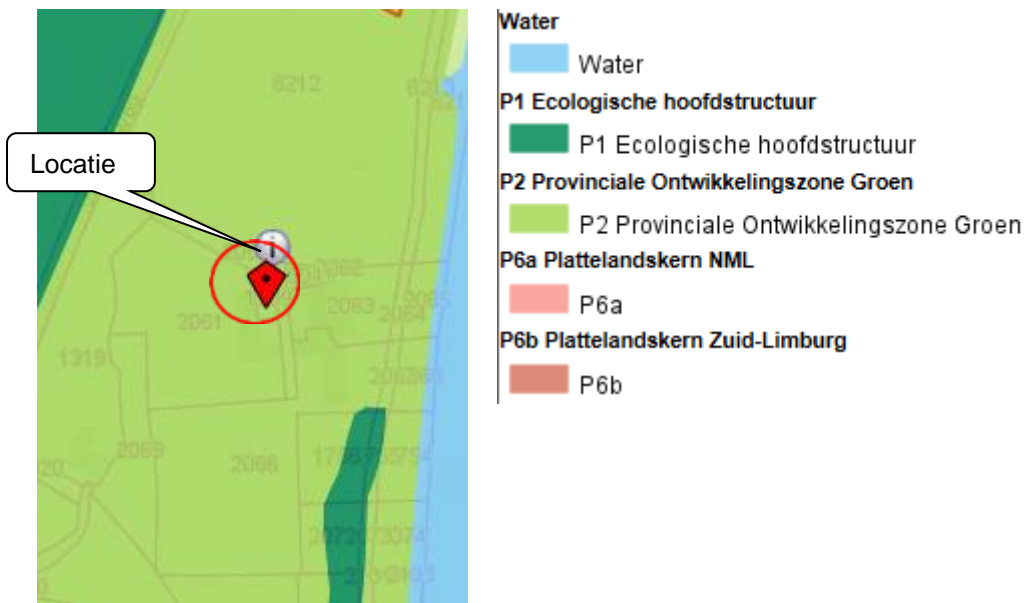
Omdat het plangebied in het bestemmingsplan buitengebied Grubbenvorst1998 reeds de bestemming Landgoed had, met in de voorschriften opgenomen aantal woningen, en er in de huidige situatie geen veranderingen zijn opgetreden in de bestemming is er een omissie met het vigerende bestemmingsplan betreffende het aantal toegestane woningen. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie opgeheven.

Toetsing aan de sectorale aspecten zijn niet uitgevoerd omdat in onderhavige situatie geen veranderingen plaatsvinden die eventueel strijdig zouden kunnen zijn met de beleidskaders.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



kaart 4, POL indeling

Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)

De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergunningstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieucondities. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen.

De aanwezige grondgebonden landbouw (thans) en toeristische voorzieningen kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en indien aan de orde "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu).

De gewenste ontwikkelingen volgens dit bestemmingsplan zijn niet strijdig met de uitgangspunten die behoren bij het perspectief provinciale ontwikkelingszone groen.

3.1.2 Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteit verbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM). Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
 Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
 Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. De gemeente legt het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De gemeente Horst aan de Maas heeft dit beleid verder uitgewerkt in de Structuurvisie Horst aan de Maas.

De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

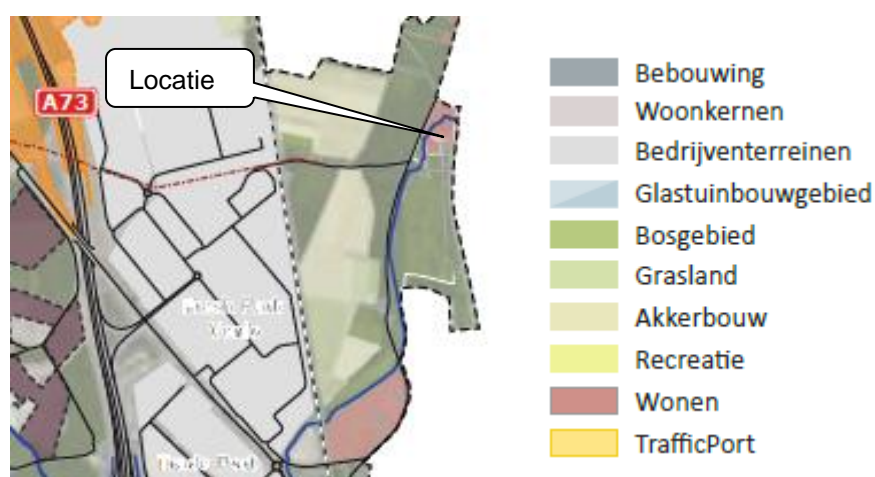
Omdat de feitelijke situatie niet wordt aangepast, het doel van dit bestemmingsplan is de omissie betreffende het aantal toegestane woningen te herstellen is er geen verdere uitwerking van de kwaliteitsverbetering opgenomen in dit bestemmingsplan

De gemeente Horst aan de Maas heeft op 11 april 2013 het kwaliteitsmenu van de provincie Limburg verder uitgewerkt in eigen gemeentelijk beleid, zie paragraaf 3.3.

3.2 Structuurvisie Klavertje 4-gebied

De planlocatie is deels opgenomen in het totale gebied dat is vastgelegd in de structuurvisie Klavertje 4. Het is een onderdeel van de buitengebieden binnen de structuurvisie, De planlocatie is een onderdeel van het gebied V7 bestaande uit beekdallandschap en Agrarisch landschap.

In figuur 4.1 van de structuurvisie, bestaande situatie en autonome ontwikkelingen is de planlocatie aangeduid als wonen. In kaart 5 is een uitsnede van figuur 4.1 opgenomen.



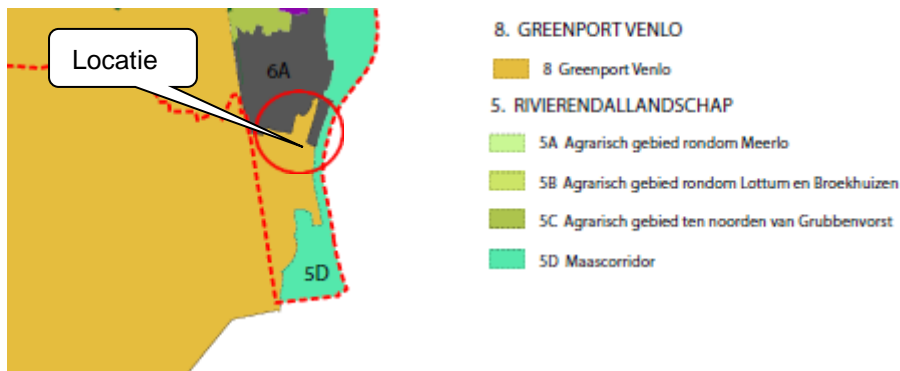
kaart 5, kaartuitsnede figuur 4.1: bestaande situatie en autonome ontwikkelingen

De structuurvisie klavertje 4-gebied benoemt de huidige functie van de locatie. De voorgestelde aanpassing van de locatie (één woning aanpassen naar 4 woningen), zodat de situatie vanuit het bestemmingsplan buitengebied Grubbenvorst 1998 wordt hersteld, stuit op geen beperkingen volgens deze structuurvisie.

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Gebroken Slot Grubbenvorst
Kenmerk : NL.IMRO.1507.GVGEBROKENSLOT-BPV1
Horst aan de Maas : 14 oktober 2014

3.3 Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas

Volgens de gebiedsindeling Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas (ISV) ligt de planlocatie deels in het deelgebied Greenport Venlo en deels in Maascorridor (5d), zie kaart 4.



kaart 6, Gebiedsindeling Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Omdat een deel van het plangebied ligt in de Maascorridor (5d) is het gemeentelijke kwaliteitsmenu van Horst aan de Maas voor deze locatie ook van toepassing. Omdat er feitelijk geen veranderingen optreden is een verdere uitwerking voor het kwaliteitsmenu niet opgenomen in dit plan.

4 SECTORALE ASPECTEN

Omdat er geen veranderingen zijn binnen het plangebied t.o.v. het bestemmingsplan buitengebied Grubbenvorst 1998 en het huidige vigerende bestemmingsplan zijn er voor dit bestemmingsplan geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd (flora- en faunaonderzoek, bodemkundig onderzoek, archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek). Er is geen verandering in de totale oppervlakte bebouwing en verharding waardoor er geen verandering zal optreden in de benodigde infiltratie van het hemelwater op eigen terrein. Een vervolg onderzoek hierna is om die rede niet uitgevoerd.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Omdat er geen feitelijke veranderingen worden doorgevoerd in het plangebied en het geheel wordt uitgevoerd door particulier initiatief kan worden gesteld dat het er geen beperkingen/risico's zijn voor de grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid van het plan. Er zijn geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan zal volgens de gebruikelijke manier ter inzage worden gelegd zodat een ieder een eventuele zienswijze kan indienen. Er is geen vooroverleg geweest met de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei.

Er is één zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat. Het voorliggende plan is hierop aangepast.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6 Juridische toelichting

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de 'planvoorschriften' gewijzigd in 'regels' en 'vrijstellingen' heten 'afwijkingen'.

Het bestemmingsplan 'Venloseweg 69, 71a, 71b en 71c' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

6.2 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels wordt uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en het handboek van de gemeente Horst aan de Maas.