

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Behoort bij het besluit van de
Gemeenteraad van Horst aan de Maas
dd. 4 april 2017 nr. 2017.014
De griffier



Ontwerp Bestemmingsplan 'Op den Bergen 10' te Sevenum

Zienswijzenrapport

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht voor de locatie Op den Bergen 10 te Sevenum. Doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is om de woningsplitsing aan Op den Bergen 10 en de recreatieve activiteiten bij het "Saksisch Boerderijtje" planologisch te regelen. Tevens wordt de bestemming 'Bedrijf' (B) aan Op den Bergen 10 gewijzigd in 'Recreatie'.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke Ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 8 juli 2016. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 18 augustus 2016.

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

	Naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Arvalis mr. J.G. de Wit, namens	Steegstraat 5	6041 AE	Roermond	17-08-2016

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de personen genoemd onder 1 zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeente ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

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

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

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1: Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Reclamant exploiteert een camping en twee vakantiewoningen op zeer korte afstand van de locatie Op den Bergen 10. De VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van 2009 geeft aan welke afstanden bepaalde (bedrijfs)activiteiten over het algemeen in acht moeten worden genomen ten opzichte van woonfuncties en overige bedrijfsactiviteiten. Door het aanhouden van deze richtafstanden kan in redelijkheid en bij gangbare bedrijfsvoering worden gesteld dat overlast vanwege geur, stof, geluid en gevaar worden voorkomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt in paragraaf 5.2.5 allereerst bekeken of de recreatieve activiteiten belemmerend kunnen werken voor de nabijgelegen bedrijven en woningen. Hierbij is niet beoordeeld of de recreatieve activiteiten van initiatiefnemer een belemmering kunnen vormen voor de activiteiten van reclamant.

Nu de afstand tussen de recreatieve activiteiten van de initiatiefnemer alsmede de woonbestemming en de activiteiten van reclamant gering is, deze varieert afhankelijk van de functie tussen de 3 en de 19 meter, is reclamant van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Op het perceel van reclamant ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming zijn als nevenactiviteit een tweetal vakantiewoningen en kleinschalig kamperen toegestaan. De bestemming op het perceel is primair de woonbestemming. Omdat een nevenactiviteit ten alle tijden ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdbestemming zijn de activiteiten van reclamant naar aard en omvang beperkt. Wij delen de mening van Reclamant dan ook niet dat er hier een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen op grond van de VNG richtlijn. Deze geldt voor grotere campings en recreatiecentra en is niet vastgelegd voor kleinschalig ondergeschikte activiteiten waar in onderhavige situatie sprake van is. Wij zijn van mening dat de vakantiewoningen een vergelijkbare uitstraling hebben als woningen en dat de camping gelet op haar aard geen beperkingen ondervindt van de woning als de dag recreatieve activiteiten van initiatiefnemer. Daarnaast zijn wij van mening dat gelet op de door initiatiefnemer beoogde activiteiten dat deze niet zullen leiden tot overlast op de activiteiten van reclamant.

Tot slot zijn wij van mening dat er planologisch een verbetering optreedt, ten opzichte van de geldende regeling, nu de bestemming wordt gewijzigd van Bedrijf naar Recreatie – Dagrecreatie in de vigerende regeling er een bedrijf is toegestaan.

We delen de opmerking van reclamant dat er in de toelichting te weinig aandacht is besteed aan de situatie van reclamant maar delen de conclusie die hier aan wordt verbonden niet. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld op dit punt.

Samenvatting thema 2: Detailhandel en horeca als nevenactiviteit

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 3.1 sub b van de planregels. Op grond hiervan zijn de voor "Recreatie-Dagrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel en horeca als nevenactiviteit. Reclamant acht deze ontwikkeling onwenselijk. Zij vreest dat haar gasten in de vakantiewoningen en op de camping hiervan overlast zullen ervaren. Daarnaast is zij van mening dat ook het woon- en leefklimaat wat betreft haar woning onaanvaardbaar zal worden aangetast.

Reclamant is van mening dat de onderhavige ontwikkeling niet passend is in de omgeving. In het plangebied wordt namelijk toestemming gevraagd voor een breed scala aan activiteiten. Tevens wordt voorgesorteerd op een veelheid aan binnenplanse afwijkmogelijkheden. Volgens reclamant wordt het wel heel druk zo in de omgeving. Reclamant krijgt de indruk dat de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de omgeving in de toelichting worden gebagatelliseerd. Er is namelijk geen deugdelijk onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op de omgeving. Los van het feit dat reclamant van mening is dat uw raad op grond van punt 1 niet over kan gaan tot vaststelling van het onderhavige ontwerp, verzoekt reclamant u om de nevenactiviteiten detailhandel en horeca niet in het plan op te nemen.

Reactie:

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Horst aan de Maas. Het voorontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen. Hierin is standaard opgenomen binnen de planregels ten behoeve van de bestemming Recreatie – Dagrecreatie dat detailhandel en horeca als nevenactiviteit zijn toegestaan. Wij achten het aanvaardbaar dat binnen deze bestemming beide functies zijn toegestaan. Het gaat hier immers om nevenactiviteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofd bestemming. Gelet op de activiteiten van de initiatiefnemer past het ook in het concept om ter plaatse iets te nuttigen. Verder wordt door Reclamant niet duidelijk gemaakt welke concrete hinder dan wel overlast ze verwacht te ondervinden.

Samenvatting thema 3: Afwijkmogelijkheden - Kleinschalige horeca

Volgens reclamant kan volgens artikel 4.4.1 van de planregels van het ontwerpplan, het bevoegd gezag onder voorwaarden en door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalige horeca in een woning. Reclamant acht het niet wenselijk dat kleinschalige horeca wordt toegestaan op een zeer geringe afstand van haar vakantiewoningen, camping en eigen woning. Zij vreest dat deze ontwikkeling zal leiden tot ernstige hinder van het woonmilieu en daarnaast afbreuk zal doen aan de gebruiksmogelijkheden van haar eigendommen. Reclamant verzoekt om deze afwijkmogelijkheid te schrappen uit de planregels bij dit ontwerp.

Reactie:

Ook hiervoor geldt dat de bepalingen en afwijkmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de planregels aansluiten bij de planregels zoals die zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voor Horst aan de Maas. Dit om te komen tot meer uniformiteit in onze regels en plansystematiek.

Overigens geldt de afwijkmogelijkheid niet zomaar. Er zal moeten worden voldaan aan voorwaarden. De toets of er aan de voorwaarden kan en zal worden voldaan, wordt uitgevoerd bij een verzoek om medewerking met toepassing van de afwijkbepaling in de regels. Verder wordt door Reclamant niet duidelijk gemaakt welke concrete hinder dan wel overlast ze verwacht te ondervinden.

Samenvatting thema 4: Afwijkmogelijkheden - Kleinschalig kamperen

Volgens reclamant kan volgens artikel 4.4.2 van de planregels bij het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan, het bevoegd gezag, onder voorwaarden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 ten behoeve van het toelaten van kleinschalig kamperen bij een woning. Hierbij kunnen maximaal 25 kampeermiddelen worden toegestaan. Reclamant acht het onwenselijk dat op een zeer geringe afstand van haar vakantiewoningen en haar camping eveneens een

camping kan worden opgericht. Reclamant is van mening dat haar belangen niet in dit ontwerpplan zijn meegewogen en als voorwaarde zijn opgenomen bij de besluitvorming in het kader van een nog aan te vragen omgevingsvergunning. Reclamant verzoekt dan ook om deze afwijkingsmogelijkheid uit de planregels te schrappen.

Reactie:

Voor onze reactie wordt verwezen naar de reactie onder punt 3.

Samenvatting thema 5: Afwijkingsmogelijkheden - Kleinschalige verblijfsrecreatie

Volgens reclamant kan volgens artikel 4.4.3 van de planregels het bevoegd gezag op basis van dit artikel door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 om bij een woning kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van 2 appartementen toe te staan. Reclamant is verbaasd over het feit dat deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is namelijk op de hoogte van het feit dat het in verband met afspraken tussen reclamant en initiatiefnemer, niet mogelijk is om in het plangebied recreatiewoningen te realiseren. Reclamant vindt het onwenselijk dat deze activiteiten op een zeer geringe afstand van haar locatie gerealiseerd worden. Zij vreest dan ook dat dit initiatief ernstige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en tevens afbreuk zal doen aan de gebruiksmogelijkheden van haar vakantiewoningen en haar camping. Reclamant verzoekt dan ook om deze afwijkingsmogelijkheid te schrappen.

Reactie:

Voor onze reactie wordt verwezen naar de reactie onder punt 3.

Samenvatting thema 6: Huisvesting arbeidsmigranten

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid die in artikel 4.3.2 wordt geboden om de gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Reclamant acht het zeer onwenselijk dat op een zo korte afstand van haar locatie huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan. Een dergelijk gebruik is naar haar mening niet te verenigen met de op zeer korte afstand gelegen woonbestemming met vakantiewoningen en camping. Reclamant verzoekt u daarom om de mogelijkheid tot het huisvesten van arbeidsmigranten te schrappen uit de planregels.

Reactie:

Voor onze reactie wordt verwezen naar de reactie onder punt 3.

Samenvatting thema 7: Bed & Breakfast

Reclamant geeft aan dat ingevolge artikel 8.3 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan het uitoefenen van een bed & breakfast onder voorwaarden is toegestaan. Een van deze voorwaarden, is dat het gebruik geen ernstige of onevenredige hinder mag opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving. Reclamant is in het verleden reeds geconfronteerd met overlast doordat initiatiefnemers in strijd met het bestemmingsplan een bed & breakfast waren begonnen op zeer korte afstand van de locatie van reclamant. Deze situatie was voor reclamant zeer onwenselijk. Met verwijzing naar de genoemde afstanden onder punt 1 én het feit dat uw gemeente in het verleden geen medewerking heeft willen verlenen aan het vergunnen van deze activiteiten, verzoekt reclamant u om de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bed & breakfast te schrappen uit de planregels.

Reactie:

Voor het overige verwijzen wij naar de reactie onder punt 3.

Samenvatting thema 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is onder paragraaf 6.3 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" aangegeven dat mag worden aangenomen dat tegen dit planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan vanuit de omgeving. Tevens wordt aangegeven: "Voor zover kan worden beoordeeld zijn met dit initiatief geen belangen van derden in het geding." Zoals hiervoor uiteen is gezet, zijn de belangen van reclamant wel degelijk in het geding en bestaan er wel degelijk bezwaren tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Niet duidelijk is wat Reclamant wil met deze opmerking. Gelet op onze reactie op de door reclamant ingediende zienswijze op het plan zijn wij van mening dat er inderdaad geen belangen van derden worden geschaad.

Samenvatting thema 9: Bergerhof

Reclamant maakt bezwaar tegen Reclamant exploiteert onder de naam "Bergerhof" twee vakantiewoningen en een camping. Reclamant was erg verbaasd toen zij in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan las dat de boerderij aan Op den Bergen 10 nu ook met "Bergerhof" wordt aangeduid. Dit leidt tot verwarring en reclamant verzoekt u dan ook om deze onjuiste aanduiding zonder meer uit de toelichting te verwijderen.

Reactie:

Dit aspect is ruimtelijk niet relevant en speelt zich af in het privaatrecht. Als u van mening bent dat initiatiefnemer de naam Bergerhof niet mag bezigen staan daar ander wegen voor open om hier tegen in verweer te gaan. De gang via het bestuursrecht is niet de juiste weg.

Conclusie

De zienswijze is ONGEGROND en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan met uitzondering van een aanvulling van paragraaf 5.2.5 bedrijven en milieuzonering aangaande het perceel en de activiteiten van reclamant. Deze aanvulling van de toelichting leidt echter niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben de navolgende consequentie voor het bestemmingsplan.

- Paragraaf 5.2.5 van de toelichting wordt aangevuld met een passage over de woning van reclamant en de nevenactiviteiten die worden uitgeoefend op het perceel.

Aangegeven wordt dat de vakantiewoningen en de minicamping niet behoeft te worden beschermd tegen omliggende bedrijvigheid. Volgens de gemeente zijn de richtafstanden van de VNG-brochure niet van toepassing, omdat de er geen sprake is van een zelfstandig recreatiebedrijf, maar een nevenfunctie bij de woning.

Het voorgaande betekent niet dat de activiteiten van reclamant in het kader van een goede ruimtelijke ordening op geen enkele wijze bescherming behoeven tegen de gevolgen van de door het plan mogelijk gemaakte activiteiten. De gemeente is echter van mening dat deze gevolgen beperkt zijn gelet op de bestemming Wonen en Recreatie – Dagrecreatie ten behoeve van een educatiecentrum voor tuin- landschap- en boerderijhistorie.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden er geen wijzigingen voorgesteld.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld

De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

[HIERACHTER KOPIEËN VAN ALLE ZIENSWIJZEN INVOEGEN]



Arvalis

Deputé Petersstraat 27
5808 BB Oirlo

Postbus 5043
5800 GA Venray

Telefoon 06-51490277
Fax 0478-578260

www.arvalis.nl
jdwit@arvalis.nl

AANTEKENEN

MEDE PER FAX
(077-4779750)

De gemeenteraad van Horst aan de Maas
t.a.v. Vergunningen
Postbus 6005
5960 AA HORST

Datum 17 augustus 2016
Betreft Zienswijze namens [REDACTED]
Ons kenmerk 701682.JDW.20160815
Uw kenmerk Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Op den Bergen 10, Sevenum

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij wendde zich [REDACTED], woonachtig [REDACTED], te [REDACTED], hierna te noemen 'cliënte', en te deze zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. J.G. de Wit, medewerker van Arvalis Juristen, gevestigd aan de Steegstraat 5, te (6041 AE) Roermond en kantoorhoudende aan de Deputé Petersstraat 27, te (5808 BB) Oirlo, die door cliënte ten deze als gemachtigde wordt gesteld met de macht van substitutie. In bijlage I treft u de procesvolmacht aan.

Ontwerpbestemmingsplan

Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan "Op den Bergen 10, Sevenum" en zoals dit thans ter visie is gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel de woningsplitsing aan Op den Bergen 10 en de recreatieve activiteiten planologisch te regelen. Tevens wordt de bestemming 'Bedrijf' aan Op den Bergen 10 gewijzigd in 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Cliënte ziet in het ontwerpbestemmingsplan aanleiding tot het aanbrengen van de navolgende zienswijze.

Inleidend

Cliënte heeft de naastgelegen locatie aan [REDACTED] in eigendom en is daar woonachtig. Op deze locatie exploiteert [REDACTED] [REDACTED] twee vakantiewoningen en een camping.

Cliënte wordt reeds gedurende vele jaren geconfronteerd met de strijdigheden met het bestemmingsplan op het op zeer korte afstand gelegen terrein van haar buurman op het adres Op den Bergen 10. Zo was in beginsel sprake van één illegale woningsplitsing. In de loop van de tijd zijn uiteindelijk vijf wooneenheden ontstaan in de bebouwing aan Op den Bergen 10 te Sevenum. Cliënte heeft meermaals verzocht om handhaving, maar tot voor kort kwam uw gemeente slechts éénmaal concreet in actie. Dit betrof een in strijd met het bestemmingsplan opgerichte bed & breakfast. Slechts een week geleden is door uw gemeente na veelvuldig aandringen een voornemen verzonden aan een gedeelte van de bewoners van de in strijd met het bestemmingsplan aanwezige wooneenheden. Uw gemeente is echter onvolledig geweest in haar aanschrijvingen, hetgeen tot gevolg heeft dat hiermee – indien de aangeschreven bewoners binnen de termijn zullen verhuizen – nog steeds sprake zal zijn van een strijdigheid met het bestemmingsplan. [REDACTED] is namelijk niet aangeschreven, terwijl hij eveneens woonachtig is in een van de illegaal gerealiseerde inpandige woningen.

Ook de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zijn niet aangeschreven, omdat uw gemeente van mening is dat wat betreft hun woning zonder meer sprake is van een concreet zicht op legalisatie, nu het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarin wordt beoogd om één woningsplitsing te legaliseren. Zoals hierna aan de orde zal komen, is cliënte van mening dat uw raad in redelijkheid niet tot vaststelling van het onderhavige plan kan komen, nu aan haar belangen volledig voorbij wordt gegaan.

Zienswijze

De zienswijze van cliënte is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden:

1. Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat aan de hand van de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van 2009 is getoetst of sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

De VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van 2009 geeft aan welke afstanden bepaalde bedrijfsactiviteiten over het algemeen in acht moeten worden genomen ten opzichte van woonfuncties en overige bedrijfsactiviteiten. Door het aanhouden van deze richtafstanden kan in redelijkheid en bij gangbare bedrijfsvoering worden gesteld dat overlast vanwege geur, stof, geluid en gevaar worden voorkomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting wordt in paragraaf 5.2.5 allereerst bekeken of de recreatieve activiteiten belemmerend kunnen werken voor de nabijgelegen bedrijven en woningen. Hierbij is niet beoordeeld of de recreatieve activiteiten van initiatiefnemer een belemmering kunnen vormen voor de activiteiten van cliënte. Cliënte exploiteert namelijk een camping en twee vakantiewoningen op zeer korte afstand van de beoogde recreatieve activiteiten.

Ingevolge de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering geldt voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. een richtafstand van 50 meter.

Uit *figuur 1* blijkt dat kortste afstand tussen de beoogde recreatieve bestemming van initiatiefnemer en de locatie van cliënte 3,01 meter is.



Figuur 1

Nu deze afstand veel geringer is dan 50 meter, zijn de belangen van cliënte onvoldoende meegewogen in de besluitvorming en is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het voorgaande geldt eveneens voor de woonbestemming ingevolge het ontwerpbestemmingsplan. Uit *figuur 2* blijkt dat de kortste afstand tussen de woning met de beoogde woonbestemming en het gebouw waarin door cliënte nevenactiviteiten worden geëxploiteerd 8,15 meter is.



Figuur 2

Ook hiervoor geldt naar de mening van cliënte dat de richtafstand van 50 meter dient te worden gehanteerd.

Nu deze afstand veel geringer is dan 50 meter, zijn de belangen van cliënte onvoldoende meegewogen in de besluitvorming en is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ook de afstand tussen de woning van cliënte en de beoogde recreatiebestemming is kleiner dan 30 meter. Uit *figuur 3* blijkt namelijk dat de kortste afstand van de woning van cliënte tot de recreatiebestemming in het aangrenzende perceel 19,19 meter is.



Figuur 3

Uit *figuur 4* blijkt dat de kortste afstand van de woning van cliënte tot de recreatiebestemming op het perceel aan de overzijde van de weg 18,06 meter is.



Figuur 4

Nu deze afstand geringer is dan 30 meter, zijn de belangen van cliënte onvoldoende meegewogen in de besluitvorming en is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uw raad kan gezien het voorgaande in redelijkheid niet komen tot vaststelling van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, nu geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Detailhandel en horeca als nevenactiviteit

Ingevolge artikel 3.1 sub b van de planregels bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn de voor "Recreatie-Dagrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel en horeca als nevenactiviteit. Cliënte acht deze ontwikkeling onwenselijk. Zij vreest dat haar gasten in de vakantiewoningen en op de camping hiervan overlast zullen ervaren. Daarnaast is zij van mening dat ook het woon- en leefklimaat wat betreft haar woning onaanvaardbaar zal worden aangetast.

Cliënte is van mening dat de onderhavige ontwikkeling niet passend is in de omgeving. In het plangebied wordt namelijk toestemming gevraagd voor een breed scala aan activiteiten. Tevens wordt voorgesorteerd op een veelheid aan binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Volgens cliënte wordt het wel heel druk zo in de omgeving. Cliënte krijgt de indruk dat de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor de omgeving in de toelichting worden gebagatelliseerd. Er is namelijk geen deugdelijk onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op de omgeving.

Los van het feit dat cliënte van mening is dat uw raad op grond van punt 1 niet over kan gaan tot vaststelling van het onderhavige ontwerp, verzoekt cliënte u om de nevenactiviteiten detailhandel en horeca niet in het plan op te nemen.

3. Afwijkingsmogelijkheden

3.1 Kleinschalige horeca

Ingevolge artikel 4.4.1 van de planregels bij het thans voorliggende ontwerpplan, kan het bevoegd gezag onder voorwaarden en door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalige horeca in een woning. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, acht cliënt het niet wenselijk dat kleinschalige horeca wordt toegestaan op een zeer geringe afstand van haar vakantiewoningen, camping en eigen woning.

Cliënte vreest dat deze ontwikkeling zal leiden tot ernstige hinder van het woonmilieu en daarnaast afbreuk zal doen aan de gebruiksmogelijkheden van haar eigendommen. Dit geldt, zoals hiervoor al aan de orde is gekomen, eveneens voor detailhandel in zijn algemeenheid op deze locatie.

Cliënte verzoekt u om deze afwijkmogelijkheid te schrappen uit de planregels bij dit ontwerp.

3.2 Kleinschalig kamperen

Ingevolge artikel 4.4.2 van de planregels bij het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan, kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 ten behoeve van het toelaten van kleinschalig kamperen bij een woning. Hierbij kunnen maximaal 25 kampeermiddelen worden toegestaan. Cliënte acht het onwenselijk dat op een zeer geringe afstand van haar vakantiewoningen en haar camping eveneens een camping kan worden opgericht. Deze ontwikkeling zal tevens op zeer korte afstand van haar eigen woning worden gerealiseerd.

Daarnaast is cliënte van mening dat voorwaarde sub b in dit artikel wel erg ruim is opgezet: "Kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan op gronden op of direct grenzend aan de bestemming "Wonen". Dit komt feitelijk neer op het gehele plangebied. Ook hieruit blijkt dat middels een tussenweg een veelheid aan activiteiten wordt aangevraagd op de locatie van initiatiefnemer, waarbij de voorwaarden zeer ruimhartig zijn. Uit de voorwaarden blijkt namelijk ook niet dat rekening dient te worden gehouden met de belangen wat betreft de naastgelegen percelen. Sub e handelt namelijk enkel over beperkingen aan omliggende agrarische bedrijven en sub f regelt een afstand tot de verharde weg.

De belangen van cliënte zijn daarom niet in dit ontwerpplan meegewogen en worden ook niet als voorwaarde meegenomen bij de besluitvorming in het kader van een nog aan te vragen omgevingsvergunning. Cliënte verzoekt u dan ook om deze afwijkmogelijkheid uit de planregels te schrappen.

3.3 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Artikel 4.4.3 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan regelt een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie. Het bevoegd gezag kan namelijk op basis van dit artikel door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 om bij een woning kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van 2 appartementen toe te staan. Cliënte is verbaasd over het feit dat deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Uw gemeente is namelijk op de hoogte van het feit dat het in verband met afspraken tussen cliënte en initiatiefnemer, niet mogelijk is om in het plangebied recreatiewoningen te realiseren.

Cliënte vindt het onwenselijk dat deze activiteiten op een zeer geringe afstand van haar locatie gerealiseerd worden. Zij vreest dan ook dat dit initiatief ernstige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en tevens afbreuk zal doen aan de gebruiksmogelijkheden van haar vakantiewoningen en haar camping.

Cliënte verzoekt u dan ook om deze afwijkingsmogelijkheid te schrappen.

4. Huisvesting arbeidsmigranten

Ingevolge artikel 4.3.2 is het mogelijk om de gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Cliënte acht het zeer onwenselijk dat op een zo korte afstand van haar locatie huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan. Een dergelijk gebruik is naar haar mening niet te verenigen met de op zeer korte afstand gelegen woonbestemming met vakantiewoningen en camping.

Cliënte verzoekt u daarom om de mogelijkheid tot het huisvesten van arbeidsmigranten te schrappen uit de planregels.

5. Bed & Breakfast

Ingevolge artikel 8.3 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is het uitoefenen van een bed & breakfast onder voorwaarden toegestaan. Een van deze voorwaarden, is dat het gebruik geen ernstige of onevenredige hinder mag opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving. Cliënte is in het verleden reeds geconfronteerd met overlast doordat initiatiefnemers in strijd met het bestemmingsplan een bed & breakfast waren begonnen op zeer korte afstand van de locatie van cliënte. Deze situatie was voor cliënte zeer onwenselijk. Met verwijzing naar de genoemde afstanden onder punt 1 én het feit dat uw gemeente in het verleden geen medewerking heeft willen verlenen aan het vergunnen van deze activiteiten, verzoekt cliënte u om de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bed & breakfast te schrappen uit de planregels.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is onder paragraaf 6.3 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" aangegeven dat mag worden aangenomen dat tegen dit planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan vanuit de omgeving. Tevens wordt aangegeven: "Voor zover kan worden beoordeeld zijn met dit initiatief geen belangen van derden in het geding." Zoals hiervoor uiteen is gezet, zijn de belangen van cliënte wel degelijk in het geding en bestaan er wel degelijk bezwaren tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

7. Bergerhof

Cliënte exploiteert onder de naam "Bergerhof" twee vakantiewoningen en een camping. Cliënte was erg verbaasd toen zij in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan las dat de boerderij aan Op den Bergen 10 nu ook met "Bergerhof" wordt aangeduid. Dit leidt tot verwarring en cliënte verzoekt u dan ook om deze onjuiste aanduiding zonder meer uit de toelichting te verwijderen.

Cliënte behoudt zich het recht voor om op een later tijdstip nog andere, relevante stukken in te brengen.



Redenen, waarom cliënte uw raad verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en in het kader van het bestemmingsplan zodanige aanpassingen aan te brengen dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht.

Hoogachtend,

mr. J.G. (Jacqueline) de Wit,
Arvalis Juristen

Arvalis Juristen

Bijlage I

arvalis



Adviseurs
Bouwkundigen
Juristen

Makelaars
Projecten
SubsidiePoint

PROCESVOLMACHT

Ondergetekende, verder te noemen 'lastgever':

<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Woonplaats</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] m

Verklaart hierbij last en volmacht te geven aan:

Mr. J.G. de Wit, medewerker van Arvalis Juristen, gevestigd in het Ondernemershuis te 6041 AE Roermond, aan de Steegstraat 5, en kantoorhoudende Deputé Petersstraat 27, 5808 BB Oirlo, die door lastgever ten deze als gemachtigde wordt gesteld met de macht van substitutie;

Teneinde:

om namens lastgever een zienswijze in te dienen en verder al datgene te doen wat lastgever zelf zou kunnen, mogen en moeten doen, ter zake het ontwerpbestemmingsplan "Op den Bergen 10, Sevenum", zoals dit ter visie is gelegd door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Horst aan de Maas.

Opgemaakt en getekend te Sevenum op 16 augustus 2016,

[REDACTED]

arvalis



AFLEVER

Uitreiken aan: Posthushouder (5960AA 6005)
Raionaal LEO
5951TD Horst
3SRDAA700928968 (5960AA 6005)

Arvalis Roermond
Postbus 1257 6040 KG ROERMOND



R Aangetekend

D-A-1

Recommande

NL

3SRDAA700928968

De Gemeenteraad van Horst a/d Maas
T.a.v. Vergunningen
Postbus 6005
5960AA HORST

701682/JDW/20160815

P 2202

54 gr.



3SRDAA700928968