

Bestemmingsplan 'Tienrayseweg Horst'
raadsvoorstel**onderwerp** vaststellen bestemmingsplan 'Tienrayseweg Horst'

datum B&W-besluit	28 maart 2017	datum raadsvergadering	9 mei 2017
gemeentebladnummer	2017.026	portefeuillehouder	B. Vostermans
agendapunt	10	Behandeld door	de heer C Hendrix

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Tienrayseweg Horst' vast te stellen, onder de voorwaarden:

1. dat het initiatief op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, nummer 8291 ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast conform het bijgevoegde Landschappelijk Inrichtingsplan;
2. dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van de visie (verblijfs)recreatie Horst aan de Maas;
3. dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is de bestaande en nieuwe recreatieve activiteiten inclusief de toekomstige bebouwing juridisch-planologisch te formaliseren.

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een labyrint, een museum alsmede een huis op de kop (zie brief 3 juni 2016, kenmerk16-0444425).

Een ontwerp van het bestemmingsplan 'Tienrayseweg Horst' heeft vanaf 29 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen, zodat het plan ter vaststelling kan worden aangeboden aan de gemeenteraad.

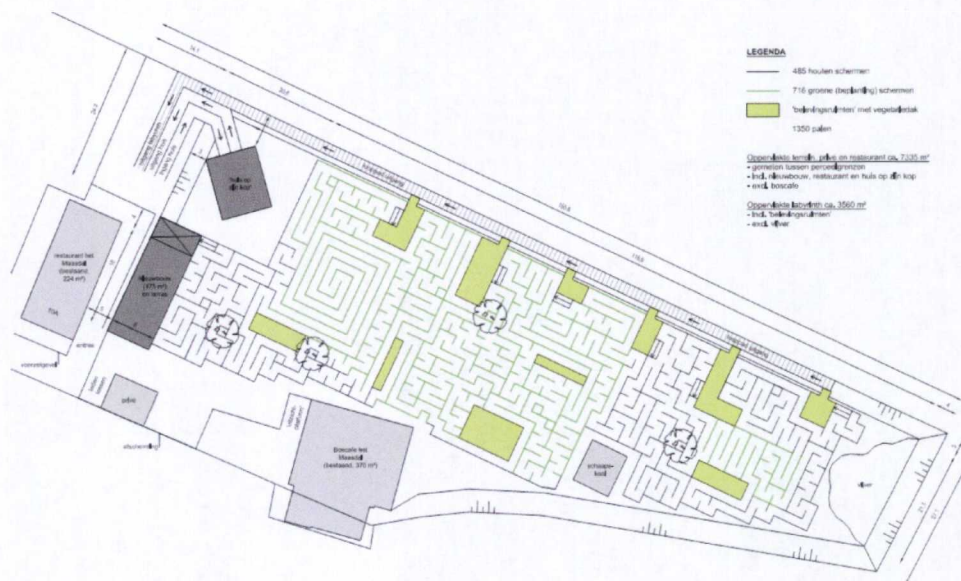
Beoogd resultaat

Het vaststellen van bestemmingsplan 'Tienrayseweg Horst'.

Argumenten**1.1 Aanleiding**

De eigenaar van het perceel is voornemens om op het perceel aan de Tienrayseweg aansluitend aan het Boscafé en restaurant het Maasdal een labyrint in combinatie met een optisch illusie museum te realiseren.

Er is sprake van een entree gebouw van 175 m² en verder een aantal verspreide gebouwtjes/ruimten voor optische illusie die onderdeel uitmaken van het labyrint. Hierbij zal ook een 'huis op de kop' worden gerealiseerd; de aanvraag omgevingsvergunning daarvoor is reeds verleend.



1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Tienrayseweg ongenummerd te Horst is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, deelgebied 2" (blad 6). Het perceel heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden - horeca 1". Op grond van deze bestemming is enkel horeca 1 toegestaan. Een recreatiebedrijf zoals verzoeker voor ogen heeft is dan ook niet toegestaan. Daarnaast is de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte te klein voor het initiatief. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid die een recreatiebedrijf alsnog mogelijk maakt.

1.3 Structuurvisie

Het perceel is gelegen in gebied 3B Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73 van de Structuurvisie Horst aan de Maas. De module "Niet gebiedseigen recreatie en toerisme" is van toepassing. Uit de toelichting op deze module in de structuurvisie (blz. 129) blijkt namelijk dat het dan gaat om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartbanen en grootschalige leisure-ontwikkelingen. Met andere woorden: functies die niet zijn gebonden aan het buitengebied. Dat is in casu ook het geval. Een dergelijk initiatief kan immers ook gerealiseerd worden buiten het buitengebied.

Er geldt in gebied 3B een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) ten aanzien van de module "Niet gebiedseigen recreatie en toerisme". Dit betekent dat met de ontwikkeling enkel ingestemd kan worden wanneer voldaan wordt aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken. Het unieke karakter van het initiatief en de wens om het gebied rondom de Kasteelse bossen te upgraden dragen hier in positieve zin aan bij.

Daarbij komt dat in de tabel "gebiedsindeling nieuwe en bestaande recreatieve en horeca ondernemingen" op bladzijde 78 van de structuurvisie in gebied 3B een meedenkende grondhouding (ja, mits) geldt ten aanzien van dagrecreatie, mits passend binnen de bestaande bebouwing (vervangende nieuwbouw alleen in overleg). Hoewel het initiatief niet volledig binnen bestaande bebouwing zal plaatsvinden, kan wel worden afgeleid dat de voorwaardelijke grondhouding genuanceerd kan worden.

1.4 kwaliteitsbijdrage

De structuurvisie geeft aan dat voor functies, die niet gebonden zijn aan het buitengebied, geldt dat deze in eerste instantie in/nabij de kern of het stedelijk gebied een plaats dienen te krijgen. Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient dan ook niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen. Geconcludeerd is dat met betrekking tot de ontwikkeling een bijdrage moeten worden betaald op basis van de GKM.

De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van :

- het definitieve plan (oppervlakte bvo die worden toegevoegd);
- de kwalitatieve inpassing van het labyrint en de aanpassing van de structuurvisie in dit kader.

Nu door de initiatiefnemer een definitief plan is opgesteld volgt hieruit dat er een totale bijdrage verschuldigd is ter hoogte van € 18.750,-- boven op de landschappelijke inpassing die benodigd is.

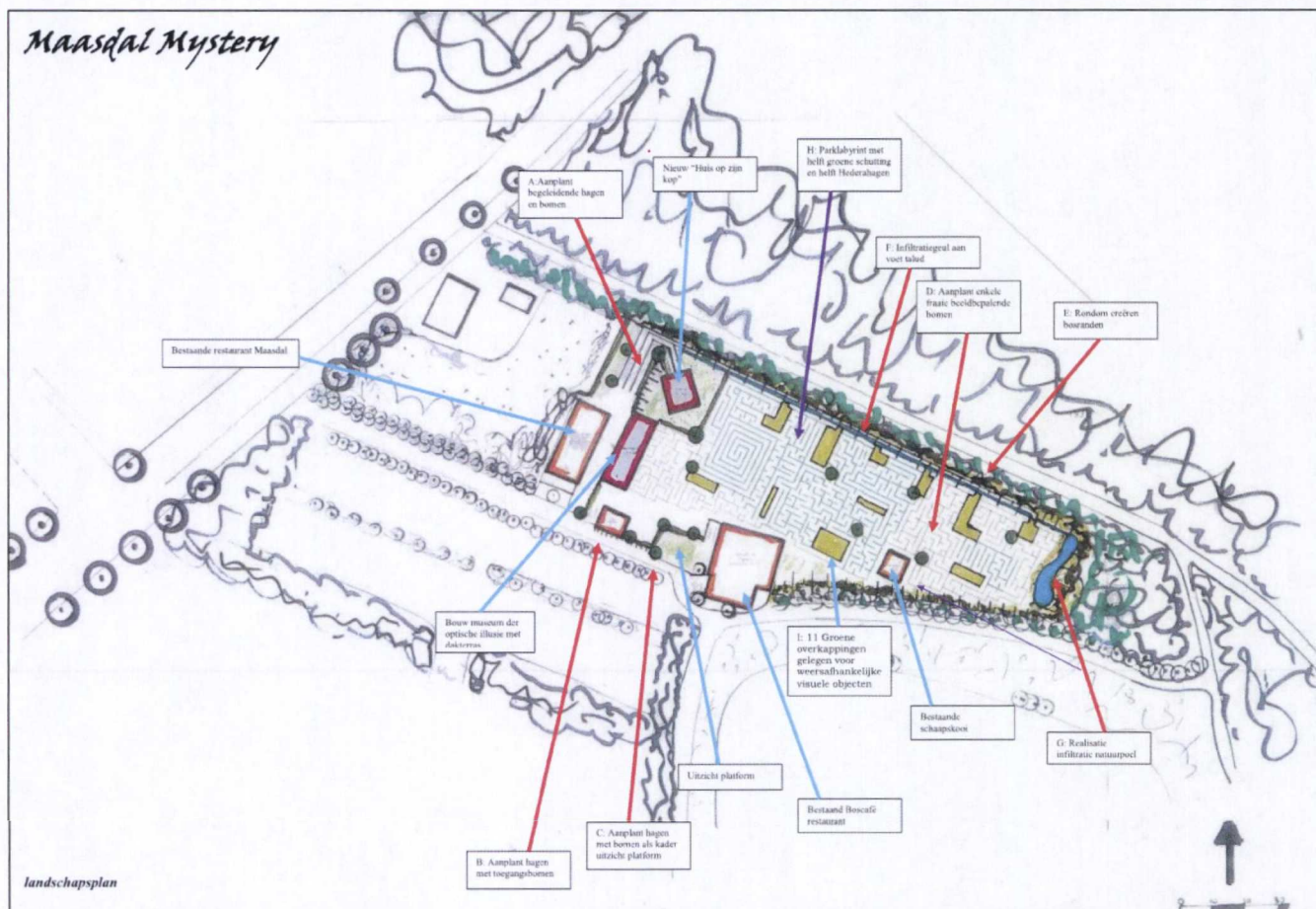
1.5 Een Landschapsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan

Op de volgende pagina is het landschapsplan opgenomen; dit plan is verankerd in de GKM garantie overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

1.6 Parkeren

Gelet op het karakter van het plan museum voor optische illusie, huis op de kop en het labyrint met optische illusies is het geheel gelijk te stellen aan een museum in het kader van de nota parkeernormen 2015.

Op grond hiervan zijn er per 100 m² bvo 1,1 parkeerplaatsen nodig. Gelet op de combinatie van functies (bestaande horeca) is het verdedigbaar om hier uit te gaan van de oppervlakte die wordt toegevoegd. Dit is ongeveer 1.219 m². Hierdoor zullen er in beginsel ($12 \times 1,1 =$) 13,2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd.



4.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van art. 6.12, eerste lid, Wro

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht indien er sprake is van een bouwplan in de zin van art. 6.12, eerste lid, Wro. Daarvan is i.c. geen sprake.

Kanttekeningen

Er is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Financiële consequenties

Geen. Met initiatiefnemer zijn overeenkomsten gesloten ten einde de kosten te verhalen of ter garantiestelling dat de plannen worden uitgevoerd.

Vervolgtraject / communicatie

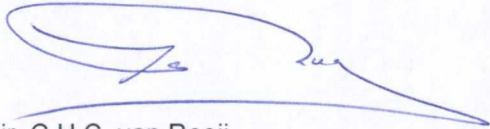
Het vastgestelde bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wro bekend worden gemaakt.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen, kunnen binnen zes weken na bekendmaking in beroep gaan en/of om een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepsschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

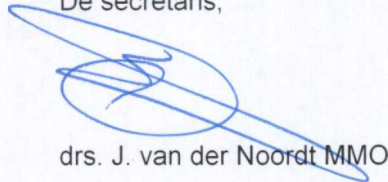
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



drs. J. van der Noordt MMO

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "Tienrayseweg Horst", NL.IMRO.1507.BPHOTIENRAYSEWEGO-BPV1

Bijlage van gemeentebladnummer 2017.026.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017, gemeentebladnummer 2017.026;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

het bestemmingsplan "Tienrayseweg Horst", NL.IMRO.1507.BPHOTIENRAYSEWEGO-BPV1 vast te stellen;

dat het initiatief op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, nummer 8291 ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast conform het bijgevoegde Landschappelijk Inrichtingsplan;

dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van de visie (verblijfs)recreatie Horst aan de Maas;

dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;

geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 mei 2017.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,



ir. C.H.C. van Rooij



mr. R.J.M. Poels