

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Nederweert
Postbus 2728
3060 AA Nederweert

Datum: 29 mei 2019
Betreft: Ontheffing terras en parkeerplaats Banendijk

Behandeld door: M. van Mullekom
Kenmerk: MvM2018016

Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens de heer A. Wijen, woonachtig aan Banendijk 4, 6034 SV te Nederweert-Eind een verzoek om ontheffing te verlenen ex artikel 6.6.1. lid c van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' voor het aanleggen van een terras op de locatie kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie AC, nummer 142.

Huidige situatie

De heer A. Wijen (hierna te noemen: initiatiefnemer) exploiteert op Banendijk 4 een agrarisch bedrijf. Op het bedrijf worden jongvee en melkkoeien gehouden. Op de locatie zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Op de locatie staan twee jongvee en rundveestallen, een werktuigenberging, twee bedrijfswoningen, diverse sleufsilos en een mestsilos. In 2012 heeft een herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden welke is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 augustus 2012. Hierbij is een deel van het bouwvlak vergroot. Hier komt een mestbassin en een sleufsilos.



Afbeelding 1: Planvoornemen Banendijk 4.

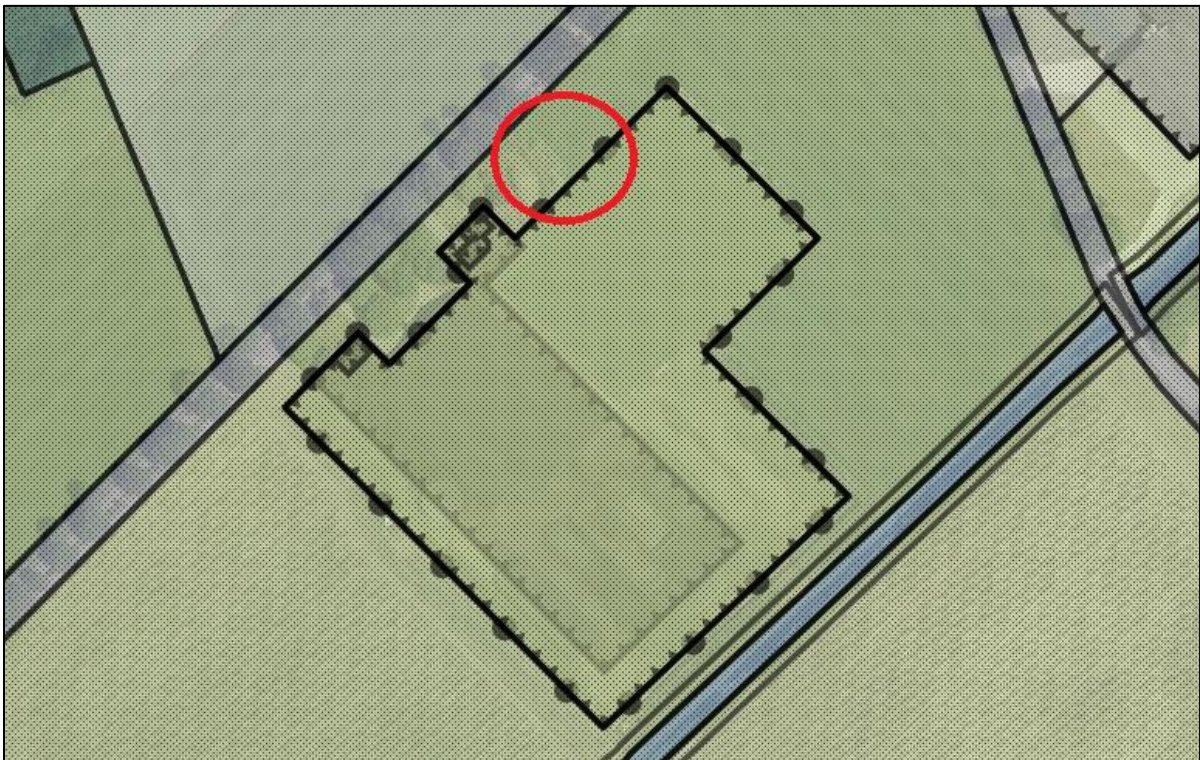
Planvoornemen

De locatie ligt vlakbij de natuurgebieden het Sarsven en de Banen. De laatste jaren heeft hier natuurontwikkeling plaatsgevonden. De directe omgeving van Banendijk 4 wordt veelvuldig gebruikt door wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Er is sprake van een toename van vraag naar lokaal geproduceerde streekeigen producten in de omgeving. Langs de locatie Banendijk 4 lopen diverse fiets- en wandelroutes. Door de toename van recreanten nabij Banendijk is de vraag naar uitrustplekken met drinkgelegenheden toegenomen.

Initiatiefnemer is voornemens om in te spelen op de bovenstaande ontwikkeling. Om naast zijn melkveebedrijf neveninkomsten te verdienen is de initiatiefnemer voornemens om aan de voorzijde van het bedrijf een kaasverkooppunt te realiseren. De kaas wordt op het eigen bedrijf gemaakt en zal vervolgens worden verkocht op het verkooppunt. Bij de verkoopruimte is initiatiefnemer voornemens om enkele bijbehorende voorzieningen te realiseren. Naast de verkoop van kaas is de initiatiefnemer voornemens om de gasten ook drinken aan te bieden. Het gewenste drankassortiment beperkt zich tot koffie, thee en fris (géén alcohol). De wens is daarbij om, aansluitend aan het verkooppunt, een terras te realiseren. Op het terras worden zitgelegenheden gecreëerd waar wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers tot rust kunnen komen. Op het terras kan de kaas en drank (géén alcohol) worden genuttigd. Om te voorkomen dat gasten parkeren naast de Banendijk is de initiatiefnemer voornemens naast het terras een parkeervoorziening en een inrit te realiseren. De parkeervoorziening ligt op eigen perceel en biedt voldoende capaciteit om het aantal gasten op te vangen. Bij piekmomenten, wanneer de reguliere parkeerplaatsen in gebruik zijn, zal een stuk grond ten oosten van de inrit worden gebruikt als extra parkeer ruimte. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en beperkt zich tot het uitvoeren van een nevenactiviteit naast het agrarisch melkveebedrijf. In afbeelding 1 is een overzicht gegeven van de gewenste ontwikkeling. Met bovenstaande ontwikkeling is initiatiefnemer voornemens een positieve bijdrage te leveren aan het toeristisch-recreatief karakter van het gebied.

Planologisch-juridische toets

Het planvoornemen is getoetst aan het vigerend bestemmingsplan. Op de locatie zijn diverse plannen van toepassing. Het gaat daarbij om de bestemmingsplannen 'Banendijk 4 te Nederweert-Eind', 'Buitengebied Nederweert' en de daaropvolgende herzieningen.



Afbeelding 2: Het planvoornemen ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' en 'Banendijk 4 te Nederweert-Eind'.

Verkoopruimte

De verkoopruimte wordt gebouwd binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Banendijk 4 te Nederweert-Eind' en wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. De grond waarop de verkoopruimte wordt gebouwd heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen'. De gronden zijn hier tevens bestemd als:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde – Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - melkveehouderij
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied

Op basis van artikel 3.5 lid d van het bestemmingsplan is het toegestaan om streekeigen producten te verkopen als nevenactiviteit tot een maximum van 200 m². Een dergelijke nevenactiviteit mag worden opgericht mits geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel plaatsvindt. Het planvoornemen betreft het kleinschalig verkopen van eigen geproduceerde kaas. Het voornemen heeft geen onevenredig verkeersaantrekkende werking. Er vindt geen detailhandel plaats. De verkoopruimte past daarmee binnen de voorwaarden benoemd in artikel 3.5. lid d sub 2.

De verkoopruimte wordt gebouwd binnen het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn. De ruimte heeft een oppervlakte van 28 m² en is 3,6 meter hoog. Het voornemen voldoet aan de bouwregels en bijbehorende maatvoering voor overige bouwwerken. De overige bestemmingen en aanduidingen zijn niet van toepassing op het planvoornemen. De gewenste verkoopruimte past daarmee binnen het bestemmingsplan. Het verkoopgebouw kan worden gezien als bijbehorend bouwwerk en ligt in het achtererfgebied. Op basis van artikel 3 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de verkoopruimte bouwvergunningvrij worden gebouwd.

Terras, inrit en parkeervoorziening

Het terras, de inrit en de parkeervoorziening zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'. De grond waar deze voorzieningen worden aangelegd is in het bestemmingsplan aangeduid als enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen'. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd als:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde – Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer is een melkveehouderij. Het gewenste terras, de inrit en de parkeervoorziening worden gerealiseerd buiten het bouwvlak aan de voorzijde van het agrarisch bedrijf naast de bestaande bedrijfswoning. De locatie wordt momenteel gebruikt ten behoeve van de akkerbouw. Op basis van artikel 6.5 lid d is het niet toegestaan de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen' te gebruiken voor nevenactiviteiten.

Op basis van artikel 6.7 lid c onder 3 is het toegestaan om verhardingen tussen de voorzijde van het agrarisch bouwvlak en de ontsluitingsweg aan te leggen. De inrit zal worden aangelegd tussen de bestaande bomen parallel aan de Banendijk. Deze bomen blijven behouden. Voorafgaand aan de aanleg van de inrit zal een melding worden gedaan bij de gemeente Nederweert.

Het terras, de inrit en de parkeervoorziening zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de (in

de grond) aanwezige archeologische waarde. Ten behoeve van het planvoornemen worden geen activiteiten uitgevoerd die ervoor kunnen zorgen dat mogelijk aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

De locatie waar het terras, de inrit en de parkeervoorziening worden gerealiseerd is tevens gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de natte natuuumstandigheden in het natuurgebied van het Sarsven en de Banen. Ten behoeve van het planvoornemen wordt 385 m² verharding aangelegd (Terras = 184 m², Inrit = 119 m², Parkeerplaats = 82 m²). Op basis van artikel 19.4.1 lid c is het verboden zonder een schriftelijke vergunning van Burgemeesters en wethouders op de gronden bestemd als 'Waarde – Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden' verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk aan te brengen.

De gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied' vormen geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Het terras heeft een oppervlakte hebben van 184 m². In totaal worden maximaal 80 zitplaatsen gecreëerd. In de nieuwe situatie wordt ervan uit gegaan dat bezoekers van het terras voornamelijk bestaan uit passanten die recreëren in omliggende natuurgebieden. Het grootste deel van de bezoekers dat gebruik maakt van het terras bestaat uit langzaam verkeer (m.n. fietsers en wandelaars). Het grootste deel van de bezoekers die met de auto komt maakt enkel gebruik van het kaasverkooppunt. Deze bezoekers maken geen gebruik van het terras en zullen maximaal 10 minuten gebruik maken van de parkeervoorziening. Voor bezoekers die met de auto komen zal de initiatiefnemer zes parkeerplaatsen aanleggen. Fietsen kunnen worden geplaatst in de restdelen van het plangebied. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Hierdoor wordt voorkomen dat de bezoekers parkeren naast de openbare weg. De weg wordt hierdoor niet belast en er wordt voorkomen dat mogelijk verkeersonveilige situaties ontstaan. De parkeerplaatsen worden 2,50 meter breed en 5,00 meter lang en liggen haaks op de inrit. De totale parkeervoorziening heeft een oppervlakte van 75 m². Er wordt uitgegaan van 40 auto's per dag (280 per week) en circa 5 auto's per uur. Deze blijven gemiddeld maximaal 10-20 minuten. Het aantal vervoersbewegingen per dag bedraagt 80 per dag (heen en terug zijn ieder één beweging).

Ten oosten van de inrit zal een stuk grond tevens beschikbaar worden gesteld als extra parkeerruimte bij mogelijke piekmomenten. Dit stuk grond wordt gebruikt als extra "buffer" parkeerruimte wanneer de reguliere parkeerplaatsen bezet zijn. Er zijn dan ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om de beoogde bezoekers op te vangen.

Planologische afwijkingmogelijkheid

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voor een groot deel past binnen het bestemmingsplan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het echter niet toegestaan de grond, waar het terras wordt gerealiseerd, te gebruiken als nevenactiviteit. Voor het realiseren van het terras kan, op basis van artikel 6.6.1 lid c, worden afgeweken van de hiervoor genoemde strijdigheid. Om af te wijken van artikel 6.5 lid d dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zullen verder in de motivatiebrief worden onderbouwd.

Daarnaast ligt de verharding binnen de bestemming 'Waarde – Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden'. Ten behoeve van het voornemen dient een aanlegvergunning op basis van artikel 19.4.1 te worden aangevraagd.

Afwijking artikel 6.6.1 lid c

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

c. artikel 6.5 onder d en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen onder voorwaarden dat:

- 1. sprake is van een landschappelijke inpassing hiertoe dient een beplantingsplan te worden voorgelegd, dat de goedkeuring behoeft van het college van burgemeester en wethouders van Nederweert;*

In 2012 heeft een herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Hierbij is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke vervolgens door de initiatiefnemer is aangeplant. De inpassing was er onder andere op gericht om het oostelijk gedeelte van het bouwvlak landschappelijk in te passen. De planlocatie is daarmee al grotendeels landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde van het bedrijf is enkele laanbeplanting aanwezig. Parallel aan de Banendijk staan enkele forse bomen. Ten behoeve van de kwaliteitsbijdrage is de initiatiefnemer voornemens om een gemengde haag aan te planten. Meer hierover is beschreven onder voorwaarde 5.

- 2. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

De grond waar het terras wordt gerealiseerd wordt momenteel gebruikt als cultuurgrond. Uit historische gegevens blijkt dat de grond in het verleden werd gebruikt als akkerbouwgrond. In het verleden hebben geen functies of activiteiten plaatsgevonden die mogelijke bodemverontreiniging tot gevolg hebben. Op basis van het bovenstaande kan worden geconstateerd dat de betreffende locatie geschikt is voor het beoogde gebruik als terras. Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor het initiatief.

- 3. uit een natuurwaardenonderzoek dient te blijken dat de activiteit niet strijdig is met de Flora- en faunawet;*

Op basis van de provinciale natuurgegevens van de Provincie Limburg kan worden geconstateerd dat op de planlocatie geen bijzondere flora, fauna of vegetatie aanwezig is. In de verdere omgeving van Banendijk zijn in 2016 een Holenduif, Grasmus, Geelgors en Roodborsttappuit waargenomen.

Het planvoornemen betreft de aanleg van verharding ten behoeve van een terras, inrit en parkeervoorziening. Deze gronden worden momenteel intensief gebruikt als wisselend grasland (maaifrequentie 5x) en landbouwgrond waarbij diverse gewassen worden geteeld (o.a. mais en aardappelen). Het planvoornemen voorziet niet in sloop van bestaande gebouwen. Er vindt dan ook geen afbreuk plaats van nestelgelegenheden van mogelijk aanwezige broedvogels.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet van dien aard, dat deze impact heeft op het leefgebied van (kwetsbare) planten- en diersoorten op de locatie of in de directe omgeving. De Flora- en Faunawet is in 2017 opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb). De activiteit is niet in strijd met de Natuurbeschermingswet.

- 4. er mag geen (extra) hinder of belemmering worden veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;*

De directe omgeving rondom de planlocatie bestaat uit akkerbouwgronden en bedrijfsgebouwen die reeds in het bezit zijn van de initiatiefnemer. De grond waar de ontwikkeling plaatsvindt wordt voornamelijk gebruikt als grasland en voor de teelt van diverse gewassen. De dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van derden zijn gelegen op een afstand groter dan 200 meter. Het gebruik als terras voorziet niet in een toename van emissie van geur, geluid of fijnstof. Derhalve kan worden geconcludeerd dat

het planvoornemen niet voorziet in (extra) hinder of belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen.

5. *op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;*

Op basis van artikel 32.4 dient, bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsregels, inzicht te worden geboden dat wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het leveren van een kwaliteitsbijdrage. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelzone groen'. Voor deze gronden zijn in artikel 32.4.5. diverse maatregelen opgenomen die kunnen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering. Ten behoeve van het planvoornemen is gekozen voor extra inpassende beplanting.

Momenteel staan parallel aan de Banendijk enkele bomen. Nabij de bedrijfswoning is erfbeplanting behorende bij de voortuin gelegen. De inrit wordt aangelegd tussen de bestaande bomen aan de Banendijk. Door toedoen van het voornemen zal geen laanbeplanting verdwijnen. De kwaliteitsbijdrage richt zich op de inpassing van de verharding en parkeerplaatsen die wordt aangelegd aan de voorzijde van het bedrijf. Ten oosten van de inrit en parkeervoorziening zal een gemengde struweel worden aangeplant.



Afbeelding 3: Kwaliteitsbijdrage Banendijk 4.

Het struweel zorgt ervoor dat de nieuwe verharding landschappelijk wordt ingepast. Het gemengde struweel wordt circa 35 meter lang en wordt met verschillende plantsoorten in vier rijen aangeplant. De struiken mogen breed uitgroeien. De onderlinge plantafstand bedraagt 1,25 meter. De rijafstand bedraagt 1,00 meter. Het struweel wordt aangeplant met een plantmaat van 80 – 100 cm. De sortimenten die hierbij worden gebruikt hebben een positieve invloed op de biodiversiteit en bestaan uit Gewone vogelkers, Sleedoorn, Gelderse roos, Vlier, Sporkehout en Rode kornoelje.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming	Bezetting	Aantal
Gewone vogelkers	Prunus padus	20%	22
Sleedoorn	Prunus spinosa	20%	22
Gelderse roos	Viburnum opulus	20%	22
Vlier	Sambucus nigra	15%	17
Sporkehout	Frangula alnus	15%	17
Rode Kornoelje	Cornus sanguinea	10%	12
	Totaal:	100%	112

Het onderhoud van het struweel bestaat voornamelijk uit het snoeien van de toppen en zijkanten. Een keer in de drie jaar worden de struiken onderhouden. Indien sprake is van dode takken of gevaarlijk hangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze te allen tijde worden verwijderd. Om de 7 á 10 jaar wordt het struweel afgezet.

Artikel 19.4.1.

Een in artikel 19.4.1. opgenomen aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de direct of indirect te verwachten gevolgen geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van natte milieumomstandigheden. Hierbij dient een integrale gemeentelijke afweging te worden gemaakt, waarbij expliciet de natuurwaarden van het hydrologisch gevoelig gebied worden betrokken.

Het terras, de inrit en de parkeervoorziening worden gerealiseerd buiten het bouwvlak aan de voorzijde van het bedrijf. Het totaal aantal nieuwe verharding bedraagt 385 m². Op basis van een T-10 bui van 50 mm in 24 uur dient in totaal 19,25 m³ infiltratiecapaciteit beschikbaar te zijn. Het hemelwater wat valt op de nieuwe verharding zal aflopen naar naastgelegen gronden die momenteel worden gebruikt als tuin en als akkerbouwgrond. Het water kan hier infiltreren in de bodem. Op het bedrijf zijn tevens twee infiltratievoorzieningen aanwezig die voldoende capaciteit beschikbaar hebben om hemelwater dat valt op de bestaande verharding inclusief vergunde verharding en voorgenomen ontwikkeling op te vangen

Conclusie

Op basis van bovenstaande motivering kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de in artikel 6.6.1 lid c en artikel 19.4.1. gestelde voorwaarden.

Verzoek

Op basis van het bovenstaande verzoeken wij u om middels een ontheffing met toepassing van artikel 6.6.1 lid c en 19.4.1 af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' ten behoeve van de realisatie van een terras en bijbehorende parkeervoorziening op de locatie Banendijk 4 in Ospel.

Met vriendelijke groet,

Ing. M. (Mathijs) van Mullekom
Adviseur ruimtelijke ordening