

1. De procedure

Met ingang van 25 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Wylerbaan 1b-c” overeenkomstig de Inspraakverordening gemeente Groesbeek 2009 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op 23 oktober 2012 bekendgemaakt in het Groesbeeks Weekblad en op de website en het publicatiebord van de gemeente. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek.

Op 23 oktober 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan “Wylerbaan 1b-c” in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Gelderland en het Gelders Genootschap. Op 24 oktober 2012 is het voorontwerp in hetzelfde kader aan het Waterschap Rivierenland voor advies voorgelegd.

2. De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties/ontvankelijkheid

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is een vooroverlegreactie gegeven door de volgende overheden, diensten en instanties:

- a. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN, Tiel (ontvangen: 7 november 2012);
- b. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX, Arnhem (ontvangen: 10 januari 2013).

Daarnaast zijn op het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties kenbaar gemaakt door de volgende personen:

- c. W.C. Jacobs, Pijnenborgstraat 7, 6561 EV, Groesbeek (ontvangen: 3 december 2012);
- d. A. Pouwels, Pijnenborgstraat 3, 6561 EV, Groesbeek (ontvangen: 4 december 2012);
- e. J.H.M. Ypma, Pijnenborgstraat 8, 6561 EV, Groesbeek (ontvangen: 4 december 2012);
- f. H.A.G.M. Haefkens, Pijnenborgstraat 10, 6561 EV, Groesbeek (ontvangen: 4 december 2012).

De termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak eindigde op 5 december 2012. Alle in het bovenstaande vermelde inspraakreacties zijn derhalve ontvangen binnen deze termijn en ontvankelijk.

3. Samenvatting vooroverlegreacties en reactie gemeente

In eerste instantie heeft de gemeente Groesbeek ervoor gekozen om één procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te volgen ten behoeve van de realisatie van de (bouw)plannen van de initiatiefnemers voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht aan de Wylerbaan 1b te Groesbeek en een guesthouse aan de Wylerbaan 1c te Groesbeek. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland op het voorontwerpbestemmingsplan “Wylerbaan 1b-c” is voorts besloten deze procedure afzonderlijk te vervolgen in een bestemmingsplan(procedure) voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1b en anderzijds de locatie Wylerbaan 1c. In deze Nota vooroverleg en inspraak wat betreft de locatie Wylerbaan 1b zijn daarom de vooroverlegreacties hierna slechts samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, voor zover deze betrekking hebben op (het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan voor) deze locatie.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige vooroverlegreactie, zoals deze ge-

geven is, betrokken is bij de gemeentelijke reactie. Tevens liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming alle vooroverlegreacties, zoals zij ontvangen zijn, volledig ter inzage.

a. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN, Tiel

1. Standpunt

Het plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

1. Gemeentelijke reactie

Het positieve wateradvies wordt ter kennisname aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot de locatie Wylerbaan 1b.

b. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX, Arnhem

1. Standpunt

De provincie constateert dat het plangebied aan de Wylerbaan ligt, ten noorden van de Nieuweweg en tegen Groesbeek aan, en het plangebied daarmee gelegen is in het provinciale Waardevolle landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek. Binnen waardevolle landschappen geldt volgens het in paragraaf 2.12 van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 ervoor opgenomen provinciale beleid de "ja, mits"-benadering. Dit betekent dat bestemmingswijziging toegestaan is als daarmee de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap, zoals deze in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" (2006) vastgelegd zijn, behouden en versterkt worden. Door de provincie is ten aanzien van de uitbreiding van de groepsaccommodatie Wylerbaan 1b echter geconstateerd dat er geen zicht is op behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Volgens de provincie doet de massa, waarmee de groepsaccommodatie uitgebreid kan worden, afbreuk aan het waardevolle landschap, ondanks het getoonde ontwerp. Het feit dat de locatie op een heuvel ligt, maakt deze locatie extra kwetsbaar voor grotere (aaneengesloten) volumes.

1. Gemeentelijke reactie

Tot dusver waren wij als gemeente in de veronderstelling dat het (bouw)plan van initiatiefnemer voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht aan de Wylerbaan 1b te Groesbeek tijdens een ambtelijk afstemmingsoverleg voorgelegd is aan de provincie en zij daarbij aangegeven had niet tegen dit plan te zijn. Gelet op dit provinciale standpunt blijkt deze veronderstelling onjuist en heeft de provincie wel degelijk bezwaren tegen het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en het voorontwerpbestemmingsplan dat ten behoeve daarvan in procedure is gebracht.

Naar aanleiding van het besluit om de procedure tot vaststelling van één bestemmingsplan afzonderlijk te vervolgen in een bestemmingsplan(procedure) voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1b en anderzijds de locatie Wylerbaan 1c hebben gemeente en initiatiefnemer overlegd over de in de vooroverlegreactie verwoorde provinciale standpunten ten aanzien van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b. Ook is gesproken over de mogelijke gevolgen, wanneer voor deze locatie het bestemmingsplan en onderliggende (bouw)plan (on)gewijzigd zouden worden voortgezet. In reactie hierop heeft initiatiefnemer uiteindelijk zelf gekozen voor aanpassing van zijn (bouw)plan. Achterliggende reden betrof niet enkel bovengenoemd provinciaal standpunt. Mede als gevolg van de economische crisis is bij hem een gewijzigd inzicht ontstaan op wat bedrijfseconomisch gezien (nog) reëel is als het gaat om de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf in de nabije toekomst. Concreet betekent het dat met minder extra kamers kan worden volstaan, en dus een nieuwe vleugel aan het bestaande hoofdgebouw van kleinere omvang. Het aangepaste (bouw)plan dat vervolgens door initiatiefnemer aan gemeente voorgelegd is, omvat ten opzichte van het oorspronkelijke (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b wijzigingen op de volgende on-

derdelen:

- In plaats van een nieuwe vleugel aan het bestaande hoofdgebouw van de groepsaccommodatie van 2 bouwlagen met forse kap is een vleugel van 1 bouwlaag met kap voorzien. Die wordt niet gebouwd tot in de zijdelingse perceelsgrens, maar op min. 4 meter ervan, zodat geen onderdoorgang nodig is;
- De 2 uitzichttorens van 4 bouwlagen met kap vervallen en de nieuwe vleugel voorziet in minder extra kamers;
- Op de nieuw te bouwen bedrijfswoning en werkplaats is in plaats van een afgeknot tentdak een zadeldak voorzien;
- Voor het voorerf is een wat andere inrichting beoogd, met name qua parkeerplaatsen.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het aangepaste (bouw)plan.



De wijzigingen hebben wat gemeente betreft ruimtelijk gezien tot gevolg dat:

- De nieuwe vleugel met name qua bouwhoogte en volume duidelijk een aan het bestaande hoofdgebouw ondergeschikt bouwwerk wordt. Hierdoor, en doordat de vleugel wat terug ligt van de voorgevel

- (-rooijlijn) van het hoofdgebouw en op ten minste 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens met Wylerbaan 1c, blijft er open ruimte en dus een doorkijkmogelijkheid bestaan en ontstaat er in combinatie met het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c geen aaneengesloten volume. Een uitbreiding in deze vorm past in de ritmiek van de bebouwing langs de Wylerbaan en zal vanaf de Wylerbaan en vanuit het landschap gezien (vanaf de Zevenheuvelenweg, Kamp) ook weinig zichtbaar zijn en niet opvallen;
- Het volume van de kap van de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats vermindert. Omdat die nieuwe bebouwing hierdoor veel minder log zal ogen, verbetert het aanzicht daarvan en krijgt deze een in het landschap passender karakteristiek en uitstraling.

De wijzigingen zien dan ook niet zozeer op de situering van de nieuwe bebouwing of het bebouwd oppervlak, maar hoofdzakelijk op de massa van een aantal onderdelen van het (bouw)plan. Juist hiermee reageert het aangepaste (bouw)plan op en komt het tegemoet aan onderhavig provinciaal standpunt: het reduceert de massa waarmee de groepsaccommodatie wordt uitgebreid aanzienlijk en dusdanig dat er in elk geval zicht is op behoud van de landschappelijke kwaliteit en zij geen afbreuk doet aan het waardevolle landschap. Aangezien het aangepaste (bouw)plan tegelijkertijd aansluit op wat voor initiatiefnemer anno 2013 bedrijfseconomisch gezien (nog) reëel is en het derhalve waarborgt dat de daarvoor in een bestemmingsplan vast te leggen bestemming voor hem uitvoerbaar is, dient de planaanpassing ons inziens een goede ruimtelijke ordening.

Voor de gemeente geldt dat het (bouw)plan passend blijft binnen de argumenten, op basis waarvan reeds het oorspronkelijke (bouw)plan uit beleidsmatig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is geacht en ten behoeve van de realisatie ervan een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan is gestart. Hierop gelet en op het voorgaande kan de gemeente instemmen met het voorgestelde aangepaste (bouw)plan en zal dit (bouw)plan ten grondslag worden gelegd aan een op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor alleen de locatie Wylerbaan 1b. De uit het aangepaste (bouw)plan volgende planaanpassing zal naar mening van de gemeente inhouden dat dit daarna in procedure te brengen plan wel voldoet aan de in het provinciale beleid opgenomen "ja, mits"-benadering voor waardevolle landschappen, en wel in die zin dat de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap, waarin het plangebied ligt, met het plan wel ten minste behouden zullen worden.

2. Standpunt

Het plan voorziet in de uitbreiding van de groepsaccommodatie Wylerbaan 1b en dient ook getoetst te worden aan het beleid voor uitbreiding van niet aan het buitengebied gebonden functies. Met het bestemmingsplan wordt op de locatie Wylerbaan 1b, in afwijking van dit beleid, een toename van de bebouwing met ongeveer 50% mogelijk gemaakt.

2. Gemeentelijke reactie

Het in de gemeentelijke reactie onder 1. beschreven aangepaste (bouw)plan zal ten grondslag worden gelegd aan een op te stellen en daarna in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan voor alleen de locatie Wylerbaan 1b. Ook met de uit dit aangepaste (bouw)plan volgende planaanpassing zal dit plan echter afwijken van het binnen de Notitie functieverandering buitengebied vervatte provinciale en regionale beleid voor uitbreiding van niet aan het buitengebied gebonden functies. Dit omdat qua bebouwd oppervlak de bebouwing op de locatie Wylerbaan 1b nog altijd toeneemt tot boven het maximum van 500 m² en met meer dan 15%. De gemeente is van mening dat op grond van de volgende motivering in dit specifieke geval een beleidsafwijking verantwoord is:

De locatie Wylerbaan 1b is gelegen aan de rand van het bestaand bebouwd gebied van de kern Groesbeek. Aan de overzijde van de weg liggen camping De Oude Molen, met de groepsaccommodaties Seven Hills en Old Mill, en het Nationaal Bevrijdingsmuseum, welke vallen binnen een groter gebied met veel verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarvan ook bungalowpark De Zeven Heuvelen, zwembad De Lubert, camping De Lubert en Resort De Zeven Heuvelen deel uitmaken. Voor de naastgelegen locatie aan de Wylerbaan 1c geldt dat de gemeente een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan is gestart ten behoeve van een functieverandering van de in onbruik geraakte schuur naar een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een guesthouse. Aan de Wylerbaan 1 is thans een Bed&Breakfast voorziening

gevestigd. Gelet hierop ligt onderhavige locatie dicht tegen de kern aan, op de overgang van de kern naar het buitengebied, en in een gebied met veel (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Gelet op deze specifieke locatiekenmerken mag het op de locatie Wylerbaan 1b voorgenomen (bouw)plan anders worden beschouwd dan een uitbreiding van een niet aan het buitengebied gebonden functie op een locatie elders in het buitengebied.

Op de locatie zelf is reeds eerder een functieverandering gerealiseerd naar een groepsaccommodatie, Het Uitzicht. Verondersteld mag worden dat een uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie een versterking zal betekenen voor de aanwezigheid van het cluster van verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse. Daarbij is gezien het voorgenomen (bouw)plan de beoogde uitbreiding van de groepsaccommodatie passend binnen de ambitie vanuit de gemeentelijke Kadernota toerisme, Strategische Visie Groesbeek 2025 en Structuurvisie Groesbeek 2025 om te streven naar een divers, kwalitatief goed aanbod van groepsaccommodaties in de gemeente Groesbeek. De bouw van een nieuwe vleugel aan het bestaande hoofdgebouw en een nieuwe, afzonderlijke bedrijfswoning heeft namelijk niet alleen tot doel om in deze vleugel en ter plaatse van de huidige in pandige bedrijfswoning extra alsook groter en luxer kamers te kunnen realiseren, maar maakt ook mogelijk dat er in pandig enkele centrale ruimten voor onder andere dagverblijf en het bereiden van maaltijden ingericht kunnen worden. Verder is het met (bouw)plan de bedoeling het achtererf in te richten als landschapstuin, opdat het in tegenstelling tot nu wel een buitenterrein wordt voor extensief gebruik (wandelen, verpozen) door gasten van de groepsaccommodatie, maar net als nu nog altijd niet voor bedrijfsmatig recreatief medegebruik (aanleggen tennisbaan, barbecuegelegenheid). Derhalve zal er met deze uitbreiding van de niet aan het buitengebied gebonden functie in functioneel opzicht een kwaliteitsverbetering worden bereikt.

Gezien de locatie bovenaan een heuvel en binnen het Waardevolle landschap "Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek" is gelegen, is het gelet op behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van dit landschap wel noodzakelijk dat in ruimtelijke zin de impact van de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie zo gering mogelijk blijft. Uit het getoonde (bouw)plan is gebleken dat dit het geval is. Zo is de aan het bestaande hoofdgebouw nieuw te bouwen vleugel op enige afstand van de bestaande verspringende voor-gevelrooilijn gesitueerd en op minstens 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens met Wylerbaan 1c. Ook wordt zij qua bouwhoogte en volume duidelijk een aan dat hoofdgebouw ondergeschikt bouwwerk. De te bouwen nieuwe bedrijfswoning en werkplaats zijn voorzien ter plaatse van de te slopen oude schuur achter het bestaande hoofdgebouw en bovenop een parkeerkelder en zijn zo gesitueerd dat deze in het verlengde liggen van het hoofdgebouw en de nieuwe vleugel, er voldoende ruimte voor een inrit naar de parkeerkelder is en de voor de inrit noodzakelijke verschuiving van de huidige achtergevelrooilijn tot circa 2 meter beperkt blijft. Daarnaast hebben ook de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats een lagere goot- en bouwhoogte dan het bestaande hoofdgebouw en krijgen deze een zadeldak in plaats van het op het bestaande hoofdgebouw aanwezige en voor de nieuwe vleugel voorziene volumineuze(r) afgeknot tentdak. Hiermee blijft er net als nu tussen de bebouwing op de locaties Wylerbaan 1b en Wylerbaan 1c open ruimte en een doorkijkmogelijkheid bestaan. Ook ontstaat er geen aaneengesloten volume in combinatie met het bouwplan voor het guesthouse op de locatie Wylerbaan 1c. Verder is de impact van de verschuiving van de achtergevelrooilijn richting van het buitengebied landschappelijk gezien gering en neemt naar het buitengebied toe de hoogte van de bebouwing af. Dit tezamen maakt dat de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie, waar het (bouw)plan in voorziet, past in de ritmiek van de bebouwing langs de Wylerbaan. Ook blijft de bebouwing van groepsaccommodatie Het Uitzicht aan de Wylerbaan 1b, het aan de Wylerbaan 1c te realiseren guesthouse en de woning aan de Wylerbaan 1d één ruimtelijke eenheid, waarvan het al aanwezige en nog te realiseren volume niet uitkomt boven de boomgrens van de bomen(rij) langs de Wylerbaan ter plaatse van camping De Oude Molen. Rijdend over betreffend deel van de Wylerbaan en vanuit het landschap gezien, bijvoorbeeld vanaf de Kamp of de Zevenheuvelenweg, zal de nieuwe vleugel aan het bestaande hoofdgebouw van de groepsaccommodatie weinig zichtbaar zijn en niet opvallen. Nu voor de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats geldt dat zij een met de oude schuur vergelijkbaar situering en karakteristiek krijgen, gaan er dan ook geen zichtlijnen verloren. De meerwaarde van de parkeerkelder is gelegen in het feit dat hier geparkeerde auto's niet zichtbaar zullen zijn in het landschap.

In het bestemmingsplan zijn de hiervoor beschreven situering, omvang en karakteristiek van bebouwing op de locatie Wylerbaan 1b ook in regels vastgelegd. In gelijktijdig met dit plan afzonderlijk vast te stellen beeldkwaliteitseisen is aanvullend bepaald dat de zij- en achtergevels van (nieuwe) bebouwing bewust mee ontworpen moeten worden en de materialisering ervan dient te worden afgestemd op die van de bebouwing in de directe omgeving en ligging ten opzichte van het buitengebied c.q. waardevolle landschap.

Dit overziend mag worden geconstateerd dat met het bestemmingsplan en het onderliggende (bouw)plan voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht gewaarborgd is dat landschappelijke kernkwaliteiten als bebouwing langs radiale wegen en lange zichtlijnen minstens behouden blijven en de massa, waarmee de groepsaccommodatie kan worden c.q. wordt uitgebreid, geen afbreuk zal doen aan het waardevolle landschap. Aangezien de inzet van het inrichtingsplan voor de landschapstuin is de landschappelijke kwaliteit van het achtererf en de landschappelijke inpassing van de bebouwing van de groepsaccommodatie waar mogelijk te versterken, zal in zijn totaliteit bovendien sprake zijn van enige kwaliteitsverbetering als het gaat om de landschappelijke kwaliteit(en).

Op basis van het voorgaande wordt ondanks het beleid in dit specifieke geval de beoogde uitbreiding van de niet aan het buitengebied gebonden functie aanvaardbaar geacht, ook al is er qua oppervlak sprake van een toename van de bebouwing tot boven het maximum van 500 m² en met meer dan 15%. Gelet op de functionele kwaliteitsverbetering en constatering dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten ten minste worden behouden en waar mogelijk versterkt, is een afwijking van het provinciale en regionale beleid voor uitbreiding van niet aan het buitengebied gebonden functies ten behoeve van het onderhavig (bouw)plan verantwoord.

Naar aanleiding van onderhavig standpunt zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan het provinciale en regionale beleid voor uitbreiding van niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals dat in de Notitie functieverandering buitengebied op is genomen, beschreven worden en zullen dit plan en het onderliggende aangepaste (bouw)plan daaraan worden getoetst. Om de hieruit volgende beleidsafwijking te verantwoorden, wordt aan diezelfde toelichting de hiervoor gegeven motivering toegevoegd.

3. Standpunt

Gezien haar standpunten omtrent de uitbreiding van de groepsaccommodatie Wylerbaan 1b adviseert de provincie haar opmerkingen te verwerken in een apart bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c. Gelet op het provinciale belang dient de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de provincie kenbaar gemaakt te worden.

3. Gemeentelijke reactie

Het advies is overgenomen in die zin dat de bestemmingsplanprocedure in eerste instantie alleen vervolgd is met een afzonderlijk bestemmingsplan ten behoeve van (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1c. Uit de onder 1. en 2. gegeven reactie volgt dat in afwijking van dit advies de bestemmingsplanprocedure ook voortgezet wordt met een afzonderlijk bestemmingsplan ten behoeve van (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1b. Hierbij wordt echter wel een aangepast (bouw)plan aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd en in de toelichting uitgebreid gemotiveerd waarom voor dit plan een beleidsafwijking van het provinciaal beleid voor uitbreiding van niet aan het buitengebied gebonden functies verantwoord is.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Wylerbaan 1c" is 19 juli 2013 kennisgeving gedaan aan de provincie. De terinzagelegging van het afzonderlijke ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1b zal te zijner tijd op dezelfde wijze kenbaar worden gemaakt aan de provincie.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft aanleiding gegeven de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening afzonderlijk te vervolgen in een (bestemmingsplan)procedure ten behoeve van enerzijds (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1c en anderzijds (het (bouw-) plan voor) de locatie Wylerbaan 1b. Met betrekking tot het bestemmingsplan voor alleen de locatie Wylerbaan 1b heeft de reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het onderliggende (bouw)plan. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden, waar van toepassing, aangepast uitgaande van dit (bouw)plan.

Voor het overige geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de toetsing aan het relevante provinciaal beleid en een goede motivering ter verantwoording van afwijking van dat beleid.

4. Samenvatting inspraakreacties en reactie gemeente

In eerste instantie heeft de gemeente Groesbeek ervoor gekozen om één procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te volgen ten behoeve van de realisatie van de (bouw)plannen van de initiatiefnemers voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht aan de Wylerbaan 1b te Groesbeek en een guesthouse aan de Wylerbaan 1c te Groesbeek. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland op het voorontwerpbestemmingsplan “Wylerbaan 1b-c” is voorts besloten deze procedure afzonderlijk te vervolgen in een bestemmingsplan(procedure) voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1b en anderzijds de locatie Wylerbaan 1c. In deze Nota vooroverleg en inspraak wat betreft de locatie Wylerbaan 1b zijn daarom de inspraakreacties hierna slechts samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, voor zover deze op (het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan voor) deze locatie betrekking hebben.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige inspraakreactie, zoals die gegeven is, betrokken is bij de gemeentelijke reactie. Tevens liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming alle inspraakreacties, zoals zij ontvangen zijn, volledig ter inzage.

c. W.C. Jacobs, Pijnenborgstraat 7, 6561 EV, Groesbeek

1. Standpunt

Inspreker merkt op dat in de bekendmaking een ondergrondse parkeergarage wordt genoemd en in paragraaf 1.1 en 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gesproken wordt over een parkeerkelder, maar dat deze niet als begrip voorkomen in artikel 1 van de bestemmingsplanregels.

1. Gemeentelijke reactie

Met een ondergrondse parkeergarage en een parkeerkelder wordt hetzelfde bedoeld: het betreft een geheel of grotendeels beneden maaiveld gelegen ruimte, bestemd voor parkeervoorzieningen. Omdat in zijn algemeenheid vaststaat dat dit in ruimtelijke zin hieronder wordt verstaan, is het niet noodzakelijk om daar alsnog een begripsbepaling voor op te nemen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt bij nader inzien in deze regels de bestemmingsomschrijving voor ‘Recreatie - 1’ aangepast, zodanig dat wordt verduidelijkt dat de gronden zowel voor parkeervoorzieningen als voor ondergrondse parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeerkelder bestemd zijn.

2. Standpunt

Om het gebruik van de parkeerkelder voor bezoekers te verzekeren zal het in- en uitrijden met een bepaald toegangssysteem moeten worden geregeld. Omdat het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en het bestemmingsplan geen zicht geven op het toe te passen systeem, is niet te beoordelen of dit systeem voor de woonomgeving overlast kan veroorzaken.

2. Gemeentelijke reactie

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven tot aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b; het aangepaste (bouw)plan voor de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1 in hoofdlijnen beschreven. Hieruit volgt dat onder andere dat de omvang van de parkeerkelder en de situering daarvan ten opzichte van het hoofdgebouw niet verandert en tussen de nieuwe vleugel aan het bestaande hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens een zijerf is voorzien in plaats van een onderdoorgang onder die vleugel. Dit betekent dat er tussen de bebouwing voldoende ruimte blijft voor een inrit naar de parkeerkelder, deze goed toegankelijk en bereikbaar blijft en er voor de inrit voldoende opstelruimte is. Voorts zijn alle parkeerplaatsen in de parkeerkelder van

voldoende afmeting en bruikbaar. Nu de parkeerkelder voorts op eigen terrein van initiatiefnemer is voorzien, zal dit onderdeel van het (bouw)plan dan ook uitvoerbaar zijn en is in ruimtelijke zin zeker dat de gasten van de groepsaccommodatie gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Wanneer deze samen met overige parkeervoorzieningen op eigen terrein in voldoende parkeercapaciteit voorzien, zal de voor (de uitbreiding van) de groepsaccommodatie in het bestemmingsplan vast te leggen bestemming voor wat parkeren betreft uitvoerbaar zijn. Dit tezamen is ruimtelijk relevant.

Het feit dat niet om een openbare of centrale parkeervoorziening, maar een parkeerkelder op eigen terrein gaat en deze benodigd is om zowel wat het bestemmingsplan als de nog te verlenen omgevingsvergunning betreft aan te tonen dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden c.q. wordt voorzien bij de uitbreiding van de groepsaccommodatie, verzekerd ook afdoende dat de gasten van de groepsaccommodatie gebruik moeten kunnen maken van de parkeerkelder. Gelet op de eigendomssituatie is het in eerste aanleg aan initiatiefnemer om hier als eigenaar ook toezicht op te houden. Of hij ten behoeve daarvan een toegangssysteem toepast, is niet ruimtelijk relevant. Het standpunt van verzoeker over eventuele overlast van een dergelijk systeem wordt daarom ter kennisgeving aangenomen.

3. Standpunt

Inspreker constateert dat uit paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan volgt dat de hierin opgenomen parkeerbalans laat zien dat er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien, maar dat dit niet in alle omstandigheden het geval zal zijn, nu aangenomen wordt dat bij onverwachte drukte een schuin tegenover gelegen parkeerterrein als buffer dienst kan doen. Volgens inspreker is niet gebleken dat in voorkomende gevallen dit terrein ook feitelijk gebruikt kan worden. Om te voorkomen dat meer algemeen, maar ook in bedoelde omstandigheden, de parkeerdruk op de woonomgeving wordt afgewenteld, dient al vooraf vast te staan dat sprake is van een alleszins toereikende parkeercapaciteit voor de te wijzigen bestemming.

3. Gemeentelijke reactie

Volgens de parkeerkencijfers, zoals die gegeven zijn in Publicatie 182 van het CROW, geldt voor de categorie 'hotel' een normering van minimaal 0,5 en maximaal 1,5 parkeerplaats per kamer. Erop gelet dat groepsaccommodatie Het Uitzicht een verblijfsrecreatieve voorziening betreft waar hoofdzakelijk in groepsverband aan personen logies verstrekt zal worden, beschouwt de gemeente het als alleszins redelijk voor de locatie Wylerbaan 1b te rekenen met een norm van 0,8 parkeerplaats per kamer, zoals in de parkeerbalans in paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan is gedaan. Ook de in de balans aangehouden norm voor de bedrijfswoning van 1,85 parkeerplaatsen per woning is wat de gemeente betreft aanvaardbaar. Uit die parkeerbalans blijkt voor de locatie Wylerbaan 1b dat ten behoeve van het oorspronkelijke (bouw)plan, dat zag op 33 kamers en 1 bedrijfswoning, 28 parkeerplaatsen benodigd zijn en dat het (bouw)plan in 31 plaatsen voorzag. Hierop gelet is de conclusie dat de parkeerbalans laat zien dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ons inziens terecht.

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b. Zoals in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1 beschreven is, houdt het aangepaste (bouw)plan onder andere in dat er aan het bestaande hoofdgebouw van de groepsaccommodatie een nieuwe vleugel van kleiner omvang en met minder extra kamers is voorzien. Tegelijkertijd worden er op het voorerf geen 11, maar nog maar 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Of er samen met het ongewijzigde aantal parkeerplaatsen van de parkeerkelder per saldo nog in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien, moet de in de toelichting van het aangepaste bestemmingsplan op te nemen, op het aangepaste (bouw)plan geactualiseerde parkeerbalans uitwijzen. Uitgangspunt blijft dat sprake moet blijven van een sluitende parkeerbalans. Erop gelet dat de vermindering van het aantal extra kamers groter is dan die van het aantal parkeerplaatsen, zijn wij ten aanzien van de locatie Wylerbaan 1b van mening dat ook na planaanpassing voor de te wijzigen bestemming er op eigen terrein in een alleszins toereikende parkeercapaciteit kan worden voorzien. De verwijzing dat bij onverwachte drukte een schuin tegenover gelegen parkeerterrein als buffer dienst kan doen kan hiermee, en zal dan ook, worden verwijderd uit paragraaf 4.3 van de bestemmingsplantoelichting. Overigens zal behalve vooraf ook achteraf nog beoordeeld worden of met het (bouw)plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het kader van de nog te volgen

aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet op grond van de Bouwverordening worden getoetst of dat het concrete (bouw)plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet.

4. Standpunt

Ook de in de bekendmaking genoemde werkplaats komt niet als begrip voor in artikel 1 van de bestemmingsplanregels. De toelichting van het plan vermeldt alleen dat het een werkplaats ten behoeve van de groepsaccommodatie wordt. Om echter te kunnen beoordelen of er bij het gebruik van de werkplaats gevaar, hinder en/of overlast voor de woonomgeving kan ontstaan, is er volgens inspreker een omschrijving noodzakelijk van de werkzaamheden die in de werkplaats verricht mogen worden.

4. Gemeentelijke reactie

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven tot aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b; het aangepaste (bouw)plan voor de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1 in hoofdlijnen beschreven. Hieruit volgt dat onder andere dat zowel de situering van betreffend bouwwerk als het beoogd gebruik als werkplaats ten behoeve van de groepsaccommodatie niet wijzigt.

Voor groepsaccommodaties geldt dat deze op grond van milieuwet- en regelgeving aangewezen zijn als zijnde een inrichting, waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden, die qua geluid, stof, trillingen en/of geur hinder, overlast of gevaar kunnen veroorzaken voor het milieu en de leefomgeving. Dit betekent niet alleen, zoals subparagraaf 4.1.4. van de bestemmingsplantoelichting vermeld, dat voor een goede ruimtelijke ordening wat een groepsaccommodatie betreft rekening moet worden gehouden met een, voor het aspect geluid, tot een rustige woonwijk aan te houden indicatieve richtafstand van 10 meter - waaraan met een afstand van circa 60 meter overigens ruim wordt voldaan. Ook is vanuit milieuoogpunt gezien op een groepsaccommodatie het Activiteitenbesluit van toepassing. Dit besluit bevat algemene regels waaraan deze inrichting voldoen moet; deze regels betreffen onder meer normen voor bijvoorbeeld de maximale geluidsbelasting vanwege de milieubelastende activiteit(en) op de gevels van woningen van derden. Die normen strekken tot het voorkomen van hinder, overlast en gevaar voor de omgeving van de inrichting.

De werkplaats maakt onderdeel uit van de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie en staat ten dienste van de ervoor in het bestemmingsplan vast te leggen bestemming. Via de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is en wordt ook geregeld dat het bouwwerk, waarin de werkplaats is voorzien, binnen de bestemming 'Recreatie - 1' gelegen is. Een en ander zal inhouden dat het als werkplaats te gebruiken bouwwerk binnen de grens van de inrichting valt. De eventuele milieubelastende activiteiten die er plaatsvinden zullen derhalve moeten voldoen aan de algemene regels c.q. normen van het Activiteitenbesluit. Gelet hierop regelt het Activiteitenbesluit welke werkzaamheden in de werkplaats verricht mogen worden en is het niet noodzakelijk om deze alsnog te omschrijven in het bestemmingsplan en hiervoor in artikel 1 een begripsbepaling op te nemen.

Wel is het bij nader inzien gewenst om te voorkomen dat betreffend bouwwerk gebruikt kan worden voor verstrekking van logies of als verblijfsruimte voor dagverblijf en het bereiden en nuttigen van drank en etenswaren. Hiertoe wordt op de plaats waar het bouwwerk is voorzien op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waaraan in de regels van het bestemmingsplan een gebruiksregel wordt gekoppeld die bepaald dat dat gebruik hier niet is toegestaan.

5. Standpunt

Wat betreft de toekomstige situatie is in paragraaf 2.2 van de bestemmingsplantoelichting vermeld dat de nieuwe vleugel van de groepsaccommodatie twee (uitzicht)torentjes krijgt van elk vier lagen hoog. Inspreker merkt op dat het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek ten aanzien van een uitbreiding van de groepsaccommodatie op 7 december 2010 nog besloot geen positief standpunt in te nemen voor wat betreft een uitkijktoren bij de groepsaccommodatie, maar 25 januari 2011 vervolgens besluit om de groepsaccommodatie de gelegenheid te geven om het bouwplan voor de uitkijktoren verder uit te werken. De overwegingen, die ten grondslag hebben gelegen aan deze besluiten, worden echter in geen enkel bij het betrokken voorontwerpbestemmingsplan behorend stuk vermeld.

5. Gemeentelijke reactie

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Zoals beschreven is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1, zullen het bestemmingsplan en onderliggende (bouw)plan met deze planaanpassing(en) niet langer voorzien in twee (uitzicht)torentjes van elk 4 lagen hoog. In de toelichting en regels van het aan te passen bestemmingsplan zullen die dan ook niet meer opgenomen worden als zijnde een specifiek onderdeel van het plan, wat meteen ook betekent dat in de toelichting de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan geen onderbouwing meer behoeft. Op het punt, dat in het bestemmingsplan de overwegingen terug moeten komen, die ten grondslag hebben gelegen aan bedoelde besluiten van 7 december 2010 en 25 januari 2011, hoeft derhalve niet nader te worden ingegaan. Overigens is de gemeente desgewenst bereid inspreker afzonderlijk te informeren over of inzage te bieden in de betreffende overwegingen.

6. Standpunt

Inspreker benoemt dat de gemeente al in een eerdere fase heeft aangegeven dat een groepsaccommodatie in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt dient te worden als een geluidsgevoelig object. Naar mening van inspreker zullen de torentjes, die onderdeel zijn van het (bouw)plan voor de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie op de locatie Wylerbaan 1b, met zich meebrengen dat er voor hem en zijn echtgenote, maar zeker ook meer algemeen voor de woonomgeving, geluidsoverlast zal ontstaan. Hij verwijst wat dit betreft naar een eerder plan om op de nieuwe aanbouw van de groepsaccommodatie een niet gesloten dakterras in te richten en te gebruiken, gezien er in 2005 vanwege een terecht voorkomende vrees voor (geluids)overlast door de gemeente geen vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning verleend is voor dit dakterras en het daarom ook niet gerealiseerd is.

6. Gemeentelijke reactie

Inspreker bedoelt waarschijnlijk aan te geven dat een groepsaccommodatie aangewezen is als een inrichting waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden, die op het gebied van trillingen, geluid, stof en/of geur nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor het milieu en de leefomgeving. Gezien volgens de toelichting van het bestemmingsplan de aan de Wylerbaan 1b gevestigde groepsaccommodatie Het Uitzicht kan worden gezien als een bedrijf, vallend onder (milieu)categorie 1 en met een voor het aspect geluid tot een rustige woonwijk aan te houden indicatieve richtafstand van 10 meter, is dat inderdaad het geval.

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Zoals beschreven is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1, zullen het bestemmingsplan en onderliggende (bouw)plan met deze planaanpassing(en) niet langer in de betreffende torentjes voorzien. Op het punt, dat juist die met zich meebrengen dat er geluidsoverlast zal ontstaan voor inspreker, zijn echtgenote en de woonomgeving in het algemeen, hoeft dan ook niet nader te worden ingegaan.

7. Standpunt

Inspreker geeft aan dat de gemeente, naar aanleiding van zienswijzen op het voornemen vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan voor het verbouwen en uitbreiden van de bedrijfsruimte op de locatie aan de Wylerbaan 1b tot groepsaccommodatie, destijds overwogen heeft om aan de te verlenen vrijstelling als voorwaarde te verbinden dat de gasten van de groepsaccommodatie slechts gebruik mogen maken van het gebouw en de bijbehorende parkeergelegenheid, maar zeker niet van het terras en/of de rest van het erf. Dit gelet op een terecht voorkomende vrees voor geluidsoverlast voor omwonenden door ter plaatse van de tuinen, de erven en de overige bij de functie behorende voorzieningen verblijvende gasten van de groepsaccommodatie. In voorkomende gevallen heeft de gemeente echter niet handhavend opgetreden tegen het gebruik van het terras en erf door gasten van de groepsaccommodatie. Ook na het 10 mei 2011 door de rechtbank gegrond verklaard beroep van inspreker hieromtrent is dit, ondanks toezeg-

gingen, niet het geval geweest. Inspreker merkt voorts op dat ter zitting van de rechtbank bleek dat er geen concreet zicht is op legalisering van het verbod om van het terras of de rest van het erf behorend bij de groepsaccommodatie gebruik te mogen maken, aangezien de gemeente immers ter zitting verklaarde niet bereid te zijn daaraan mee te werken. Dat het plan wat betreft de toekomstige situatie, zoals in paragraaf 2.2 van de bestemmingsplantoelichting vermeld is, beoogt dat het terrein achter de groepsaccommodatie zal worden ingericht als landschapstuin voor de gasten, zij het slechts voor extensieve recreatie, is naar de mening van inspreker flagrant in tegenspraak met de uitspraken van de gemeente tijdens deze zitting en getuigt van onbehoorlijk bestuur en totale minachting voor de rechtbank. Indien het plan voor de landschapstuin gerealiseerd zou worden, dan zal dat leiden tot een niet te tolereren aantasting van het woongenot voor omwonenden.

7. Gemeentelijke reactie

Hetgeen inspreker aanvoert over de vrijstelling van het bestemmingsplan voor het verbouwen en uitbreiden van de bedrijfsruimte op de locatie aan de Wylerbaan 1b tot groepsaccommodatie Het Uitzicht en de eraan verbonden voorwaarde dat de gasten van deze accommodatie slechts gebruik mogen maken van het gebouw en de bijbehorende parkeergelegenheid, maar zeker niet van het terras of rest van het erf, is juist. Het is echter niet zo dat wij als gemeente in geen geval handhavend opgetreden hebben tegen het strijdig gebruik van terras en erf door de gasten van groepsaccommodatie Het Uitzicht. In reactie op de uitspraak van de rechtbank hebben wij initiatiefnemer bij brief van 19 oktober 2011 aangeschreven en een last onder dwangsom opgelegd, strekkende tot het staken en het gestaakt houden van het recreatieve gebruik van het achtererf en (buiten)terras bij de groepsaccommodatie, met uitzondering van het gebruik als landschapstuin. Dit laatste is opgenomen, omdat wij initiatiefnemer bij brief van 28 januari 2011 aangaven in te kunnen stemmen met het gebruik van het achtererf voor uitsluitend extensieve recreatie in de vorm van het gebruik als landschapstuin, maar iedere andere vorm van recreatie niet toe te willen staan. Hoewel de gemeente sindsdien wel meldingen heeft ontvangen dat in meerdere gevallen het achtererf en (buiten)terras bij de groepsaccommodatie desondanks toch door gasten van de groepsaccommodatie zijn gebruikt en voor meer dan alleen extensieve recreatie, is in geen enkel geval een dergelijk gebruik formeel geconstateerd. Ook is niet opnieuw een formeel verzoek om handhaving ingediend. Tot op heden is daarom inderdaad verder niet handhavend opgetreden middels het verbeuren van de dwangsom. Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Het aangepaste (bouw)plan voor de uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1 in hoofdlijnen beschreven. Hieruit blijkt dat het onveranderd de bedoeling is om het achter de te bouwen nieuwe bedrijfswoning en werkplaats gelegen erf in te richten als landschapstuin. In feite wordt wat dit betreft met het bestemmingsplan ook alleen vastgelegd wat initiatiefnemer bij brief van 28 januari 2011 is medegedeeld en in de aan hem opgelegde last onder dwangsom betrokken is. Reden om mee te werken aan de inrichting van het achtererf als landschapstuin is dat wij erkennen dat het belangrijk is dat de gasten van de groepsaccommodatie een buitenruimte ter beschikking hebben, maar dat het ter voorkoming van (geluids)overlast voor omwonenden wel belangrijk blijft dat bedrijfsmatig recreatief gebruik niet is toegestaan. Het bestemmingsplan regelt daarom dat, voor zover het recreatief gebruik betreft, alleen extensieve recreatie toegestaan is ter plaatse van de voor 'Tuin - Landschapstuin' bestemde gronden. Wat daaronder wordt verstaan, is in artikel 1 van de regels middels een begripsbepaling omschreven. Deze houdt feitelijk in dat het om rustige en weinig overlast gevende vormen van recreatie dient te gaan, zoals wandelen of verpozen. Omdat het plan hiermee het gebruik van de landschapstuin voor iedere andere vorm van recreatie, zoals de aanleg van een tennisbaan of een barbecuegelegenheid, uitsluit, zijn wij van mening dat de bestemmingswijziging van het achtererf niet strijdig is met wat wij bij de rechtbank ter zitting hebben verklaard: aan het bedrijfsmatig recreatief gebruik van het achtererf, zoals het gebruik van het (buiten)terras door gasten van de groepsaccommodatie wordt nog steeds niet meegewerkt.

Als gemeente zijn wij van mening dat met de opgenomen bestemmingsregeling voor de landschapstuin

voldoende gewaarborgd is dat hier geen activiteiten plaats mogen vinden, die voor de omgeving een merkbare geluidsbelasting met zich meebrengen en mogelijk kunnen leiden tot geluidsoverlast. Ook biedt die afdoende kader om in voorkomend geval handhavend op te (kunnen) treden tegen strijdig bedrijfsmatig recreatief gebruik. Ons inziens zullen het bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan op dit punt dan ook niet leiden tot onevenredige aantasting van het woongenot voor inspreker en overige omwonenden.

Wel is het bij nader inzien gewenst de grens van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' alsnog gelijk te leggen met de zij- en achtergevels van de te bouwen nieuwe bedrijfswoning en werkplaats, zodat ook ter plaatse van het onbebouwde dak van de parkeerkelder bedrijfsmatig recreatief gebruik niet toegestaan is. Om tegelijkertijd te regelen dat deze parkeerkelder er wel gebouwd kan worden, wordt in de regels en op de verbeelding geregeld dat ondergronds bouwen ten dienste van de aangrenzende recreatieve bestemming toegestaan is.

Het is verder onze bedoeling dat met een voor de inrichting als landschapstuin op te stellen inrichtingsplan de landschappelijke kwaliteit van het achtererf en de landschappelijke inpassing van de bebouwing van de groepsaccommodatie waar mogelijk worden versterkt. Om uitvoering van dit plan te verzekeren, zal bij nader inzien in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, die ertoe strekt dat het gebruik van de voor 'Tuin - Landschapstuin' bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan is, dan nadat een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan is uitgevoerd.

8. Standpunt

Inspreker vraagt zich af of, en zo ja welke, verwevenheid bestaat tussen (het (bouw)plan voor) de uitbreiding van) de groepsaccommodatie aan de Wylerbaan 1b en het guesthouse aan de Wylerbaan 1c.

8. Gemeentelijke reactie

De gronden waarop de genoemde bouwplannen zijn voorzien, zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. De uit te breiden groepsaccommodatie en het te bouwen guesthouse zullen ook geen deel gaan uitmaken van eenzelfde verblijfsrecreatieve onderneming. In privaatrechtelijke zin en qua bedrijfsvoering en grondexploitatie bestaat er dan ook geen enkele relatie tussen de (bouw)plannen: het betreft afzonderlijke plannen van verschillende initiatiefnemers. Omdat het wel (bouw)plannen op naast elkaar gelegen locaties betrof, is er in eerste instantie voor gekozen om ter realisatie van de beider plannen één procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te volgen. De onderlinge verwevenheid tussen de (bouw)plannen gaat dan ook niet verder dan deze planologisch-juridische relatie. Gezien besloten is om voornoemde procedure afzonderlijk te vervolgen voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1c en anderzijds de locatie Wylerbaan 1b, gaat deze bovendien vervallen.

9. Standpunt

Artikel 7 onder d bepaalt dat tot een strijdig gebruik met alle bestemmingen in ieder geval de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt gerekend. Nu volgens inspreker de ervaring leert dat het verblijf van seizoensarbeiders uit de voormalige Oostbloklanden in accommodaties aan de Cranenburgsestraat en de Wylerbaan grote overlast geeft voor de woonomgeving, vraagt hij zich af welke garanties de gemeente kan geven voor een actieve opsporing van dergelijke ongewenste situaties voor zover het de groepsaccommodatie betreft.

9. Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan legt de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken vast en vormt dan ook de grondslag voor de handhaving op ongewenst gebruik daarvan. Om tegen het ongewenste gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders handhavend op te kunnen treden, is in onderhavig plan bepaald dat dit zonder meer gerekend wordt tot een strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen. Hiermee kan er op grond van strijdigheid met het bestemmingsplan gehandhaafd worden op dit gebruik, mocht zich dat in voorkomend geval voordoen. Het bestemmingsplan is echter niet het kader om te vast te leggen dat actieve opsporing van een dergelijk strijdig gebruik een speerpunt van handhaving is. Handhavingsbeleid of een specifiek besluit van het college van burgemeester en wethouders is daarvoor het middel. Gelet hierop biedt onderhavig bestemmingsplan alleen de garantie dat handhaving in voorkomend geval mogelijk is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- de verwijzing in paragraaf 4.3 van de toelichting dat bij onverwachte drukte een schuin tegenover gelegen parkeerterrein als buffer dienst kan doen wordt verwijderd;
- in de regels wordt in de bestemmingsomschrijving voor 'Recreatie - 1' aangegeven dat de gronden zowel bestemd zijn voor parkeervoorzieningen als ondergrondse parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeerkelder;
- ter plaatse van waar het onderliggend (bouw)plan de werkplaats voorziet, wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waaraan in de regels een gebruiksregel wordt gekoppeld die bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor verstrekking van logies of als verblijfsruimte voor dagverblijf en het bereiden en nuttigen van drank en etenswaren er niet toegestaan is;
- op de verbeelding wordt, ten koste van het bestemmingsvlak voor 'Recreatie – 1', de grens van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' gelijk gelegd met de plaats, waar het onderliggend (bouw)plan de zij- en achtergevels van de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats voorziet; tegelijkertijd wordt in de regels en op de verbeelding geregeld dat ter plaatse van de betreffende gronden ondergronds bouwen ten dienste van de aangrenzende recreatieve bestemming toegestaan is;
- in de regels van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die regelt dat het gebruik van de als zodanig bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan is, dan nadat een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan uitgevoerd is.

d. A. Pouwels, Pijnenborgstraat 3, 6561 EV, Groesbeek

1. Standpunt

Volgens inspreker was er in het verleden op de locatie Wylerbaan 1b eveneens een landschapstuin met soms veel geluidshinder. Hij ziet hier in de toekomst graag verandering in, en wel zodanig dat de geluidshinder binnen de perken blijft.

1. Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 7. In deze reactie is reeds ingegaan op het gebruik, welk met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt ter plaatse van het als landschapstuin in te richten achtererf van de groepsaccommodatie, het voorkomen van (geluids)overlast en de mogelijkheden voor handhaving.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- op de verbeelding wordt, ten koste van het bestemmingsvlak voor 'Recreatie – 1', de grens van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' gelijk gelegd met de plaats, waar het onderliggend (bouw)plan de zij- en achtergevels van de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats voorziet; tegelijkertijd wordt in de regels en op de verbeelding geregeld dat ter plaatse van de betreffende gronden ondergronds bouwen ten dienste van de aangrenzende recreatieve bestemming toegestaan is;
- in de regels van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die regelt dat het gebruik van de als zodanig bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan is, dan nadat een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan uitgevoerd is.

e. J.H.M. Ypma, Pijnenborgstraat 8, 6561 EV, Groesbeek

1. Standpunt

Inspreker benoemt dat de gemeente al in een eerdere fase heeft aangegeven dat een groepsaccommodatie in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De voorgestelde uitbreiding van de groepsaccommodatie aan de Wylerbaan 1b legt wat betreft geluidsoverlast een nog grotere druk op de wijk, waar inspreker woont, en is samen met de geluidsproductie van de nabijgelegen camping een aantasting van zijn woongenot. Inspreker vraagt zich tevens af welke ga-

ranties de gemeente aan omwonenden kan geven als het gaat om het niet nog verder uit de hand lopen van de geluidsoverlast.
1. Gemeentelijke reactie Inspreker bedoelt waarschijnlijk aan te geven dat een groepsaccommodatie aangewezen is als een inrichting waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden, die op het gebied van trillingen, geluid, stof en/of geur nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor het milieu en de leefomgeving. Gezien volgens subparagraaf 4.1.4. van de bestemmingsplantoelichting de aan de Wylerbaan 1b gevestigde groepsaccommodatie Het Uitzicht kan worden gezien als een bedrijf, vallend onder milieucategorie 1 en met een voor het aspect geluid tot een rustige woonwijk aan te houden indicatieve richtafstand van 10 meter, is dat inderdaad het geval. Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Op hoe de diverse onderdelen van het (aangepaste) (bouw)plan voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht en het bestemmingsplan zich verhouden tot de te verwachten geluidsbelasting, (het voorkomen van) geluidsoverlast, handhaving en het woongenot is reeds ingegaan in de gemeentelijke reacties onder c. onder 2, 4, 6 en 7. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
2. Standpunt Volgens inspreker past de grootschalige bouw in het geheel niet in het landschap van het Zevenheuvelen-gebied. Een hoogbouw van vier verdiepingen met uitzichttorens is niet in overeenstemming met de omgeving en het landschapskarakter en tast de open ruimte en doorkijkmogelijkheden nog verder aan.
2. Gemeentelijke reactie Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Met deze planaanpassing(en) zullen het bestemmingsplan en onderliggende (bouw)plan niet langer in een uitbreiding(smogelijkheid) in de vorm van grootschalige hoogbouw van 4 verdiepingen met uitzichttorens voorzien. Zoals beschreven is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1 en 2, is aan het bestaande hoofdgebouw een nieuwe vleugel van aanzienlijk kleiner omvang voorzien, vervallen de uitzichttorens en zullen juist deze wijzigingen mede eraan bijdragen dat de uitbreiding(smogelijkheid) past in het waardevolle landschap en die de nog aanwezige open ruimte en doorkijkmogelijkheden niet aantast. Korthedshalve wordt verder verwezen naar deze reacties.
3. Standpunt Inspreker vreest een parkeerproblematiek. Naar zijn mening kan deze niet worden opgelost met de verandering naar parkeermogelijkheden in de buurt, omdat die parkeermogelijkheden niet gegarandeerd zijn.
3. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 3.
4. Standpunt Toepasbaarheid en gebruik van een werkplaats vraagt volgens inspreker om nadere definiëring en gebruiksomschrijving. Dat in verband met onder meer geluidsproductie en gebruikstijdstippen.
4. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 4.
5. Standpunt Bij inspreker roept de aan te leggen landschapstuin zeer grote vragen op, aangezien tegen alle regels in het huidige gebruik van tuin/erf van de bestaande groepsaccommodatie voor herhaaldelijke geluidsoverlast zorgt voor de hele buurt, maar van handhavend optreden geen enkele sprake is geweest. Vergroting van het aantal verblijfgasten zal de geluidsproductie, en daarmee de hinder voor de omwonenden, alleen maar doen toenemen. Inspreker vraagt zich af welke maatregelen de gemeente denkt te nemen.

5. Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 7. In deze reactie is reeds ingegaan op de reden(en) om met het bestemmingsplan inrichting van een landschapstuin ter plaatse van het bij de groepsaccommodatie horende achtererf mogelijk te maken, welk gebruik daarbij al dan niet wordt toegestaan en hoe de gemeente denkt hiermee (geluids)overlast te voorkomen en indien nodig te kunnen handhaven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- de verwijzing in paragraaf 4.3 van de toelichting dat bij onverwachte drukte een schuin tegenover gelegen parkeerterrein als buffer dienst kan doen wordt verwijderd;
- ter plaatse van waar het onderliggend (bouw)plan de werkplaats voorziet, wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waaraan in de regels een gebruiksregel wordt gekoppeld die bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor verstrekking van logies of als verblijfsruimte voor dagverblijf en het bereiden en nuttigen van drank en etenswaren er niet toegestaan is;
- op de verbeelding wordt, ten koste van het bestemmingsvlak voor 'Recreatie – 1', de grens van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' gelijk gelegd met de plaats, waar het onderliggend (bouw)plan de zij- en achtergevels van de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats voorziet; tegelijkertijd wordt in de regels en op de verbeelding geregeld dat ter plaatse van de betreffende gronden ondergronds bouwen ten dienste van de aangrenzende recreatieve bestemming toegestaan is;
- in de regels van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die regelt dat het gebruik van de als zodanig bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan is, dan nadat een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan uitgevoerd is.

f. H.A.G.M. Haefkens, Pijnenborgstraat 10, 6561 EV, Groesbeek

1. Standpunt

Inspreker geeft aan dat de bestaande groepsaccommodatie aan de Wylerbaan 1b in het verleden is bestempeld als een geluidsoverlast gevend risicoproject. Momenteel is er, naast de nodige geluidsoverlast van camping De Oude Molen, ook al regelmatig geluidsoverlast van de bestaande groepsaccommodatie. Inspreker stelt dat een uitbreiding van de groepsaccommodatie dus ook weer de te verwachten geluidsoverlast vergroot. Dit ook al omdat de uitzichttorens, evenals het in het verleden aangevraagde maar door de gemeente verboden open dakterras, heel ver dragend bezoekerslawaaï zullen verspreiden. Mede erop gelet dat de gemeente na melding van geluidsoverlast niet handhavend optreedt, zal met een eventuele uitbreiding van de groepsaccommodatie het woongenot binnen een straal van 200 meter van het plangebied, en daarmee het woongenot van inspreker, nog meer verslechteren.

1. Gemeentelijke reactie

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b en worden uitgaande van het aangepaste (bouw)plan zowel de toelichting, regels als de verbeelding van het bestemmingsplan, waar van toepassing, aangepast. Zoals beschreven is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1, zullen het bestemmingsplan en onderliggende (bouw)plan met deze planaanpassing(en) niet langer voorzien in uitzichttorens. Op het punt, dat juist de uitzichttorens heel ver dragend bezoekerslawaaï zullen verspreiden, hoeft dan ook niet nader te worden ingegaan.

Op hoe de overige onderdelen van het (aangepaste) (bouw)plan voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht en het bestemmingsplan zich verhouden tot de te verwachten geluidsbelasting, (het voorkomen van) geluidsoverlast, handhaving en het woongenot is reeds ingegaan in de gemeentelijke reacties onder c. onder 2, 4 en 7. Korteheidshalve wordt daarnaar verwezen.

2. Standpunt

Volgens inspreker is het voorkomen van parkeeroverlast en veel verkeersbewegingen, ondanks een geplande ondergrondse parkeergarage, onvoldoende gewaarborgd.

2. Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt allereerst naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 3. Over veel verkeersbewegingen merken wij het volgende op.

Uit subparagraaf 4.1.2 en 4.1.4 van de bestemmingsplantoelichting volgt dat, overeenkomstig het oorspronkelijk aan het bestemmingsplan onderliggende (bouw)plan, de beoogde uitbreiding van de groepsaccommodatie op de locatie Wylerbaan 1b per saldo tot 96 extra verkeersbewegingen leidt. Dat er hier toe gerekend is met 4 verkeersbewegingen per dag voor iedere kamer, 12 verkeersbewegingen door het personeel en 4 door toeleveranciers, beschouwt de gemeente als alleszins redelijk. Een aantal van 96 extra verkeersbewegingen betekent, in relatie tot de ons bekende verkeersintensiteiten van de Wylerbaan, Nieuweweg en Molenweg van enkele duizenden verkeersbewegingen, echter geen significante toename.

Zoals in de conclusie van de onder b. behandelde vooroverlegreactie van de provincie Gelderland aangegeven is, heeft deze reactie mede aanleiding gegeven voor aanpassing van het (bouw)plan voor de locatie Wylerbaan 1b. Zoals beschreven is in de gemeentelijke reactie onder b. onder 1, voorziet het aangepaste (bouw)plan onder andere in minder extra kamers. Gevolg zal zijn dat het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen alleen maar lager uit zal vallen. Dit zal blijken uit de toelichting van het aangepaste bestemmingsplan.

3. Standpunt

Inspreker vindt het prachtig dat op de locatie Wylerbaan 1b een landschapstuin wordt gepland, maar conform de thans voor de bestaande groepsaccommodatie geldende regel zullen ook hier geen bbq-achtige activiteiten plaats mogen vinden. In geval van overlast dient de gemeente te handhaven.

3. Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 7. In deze reactie is reeds ingegaan op het gebruik, welk met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt ter plaatse van het als landschapstuin in te richten achtererf van de groepsaccommodatie, het voorkomen van (geluids)overlast en de mogelijkheden voor handhaving.

4. Standpunt

Naar het idee van inspreker is de in het prachtige Zevenheuvelenlandschap geplande kolossale hoogbouw, van vier lagen met uitzichttorens, onacceptabel voor de omgeving.

4. Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder e. onder 2.

5. Standpunt

Inspreker constateert dat er ongedefinieerde ruimten worden opgevoerd in het (bouw)plan en vraagt zich af waar deze toe dienen en wat daar gaat plaatsvinden. Hier dient duidelijkheid over te komen.

5. Gemeentelijke reactie

Inspreker doelt waarschijnlijk op de als onderdeel van het (bouw)plan voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht te realiseren werkplaats, parkeerkelder en inbandige recreatieruimten, waarvan in de toelichting van het bestemmingsplan niet nader is uiteengezet waartoe deze dienen. Ook zijn zij niet als begrip opgenomen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan en is hier niet omschreven wat daaronder wordt verstaan.

Voor de inbandige recreatieruimten geldt echter dat het ook niet noodzakelijk is dit alsnog te doen. Aangezien in de bestemmingsomschrijving voor 'Recreatie - 1' bepaald is dat op de locatie Wylerbaan 1b een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een logiesverstrekkend bedrijf toe is gestaan en uit de in artikel 1 van de regels hiervoor opgenomen omschrijving volgt dat dergelijke bedrijven naast het verstrekken van logies de er verblijvende gasten accommodaties aan mag bieden voor dagverblijf en het bereiden en nuttigen van drank en etenswaren, legt het bestemmingsplan naar mening van de gemeente afdoende vast waar de verblijfsruimten binnen het hoofdgebouw, waaronder begrepen de inbandig voorziene recreatieruimten, voor mogen worden gebruikt. Daarbij is in de specifieke en algemene gebruiksregels van het plan specifiek aangegeven wat voor gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan voorts kaderstellend is als het om de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken gaat,

is het niet noodzakelijk dat nu reeds vaststaat waar elke te realiseren ruimte uiteindelijk voor dient. Ten aanzien van zowel de parkeerkelder als werkplaats wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder c. onder 1 en 4. In deze reacties is reeds ingegaan op de functie ervan en is aangegeven of het alsnog nodig is in artikel 1 van de bestemmingsplanregels daar een begripsbepaling voor op te nemen of dat wellicht een andere aanpassing noodzakelijk is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- de verwijzing in paragraaf 4.3 van de toelichting dat bij onverwachte drukte een schuin tegenover gelegen parkeerterrein als buffer dienst kan doen wordt verwijderd;
- ter plaatse van waar het onderliggend (bouw)plan de werkplaats voorziet, wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waaraan in de regels een gebruiksregel wordt gekoppeld die bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor verstrekking van logies of als verblijfsruimte voor dagverblijf en het bereiden en nuttigen van drank en etenswaren er niet toegestaan is;
- op de verbeelding wordt, ten koste van het bestemmingsvlak voor 'Recreatie – 1', de grens van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' gelijk gelegd met de plaats, waar het onderliggend (bouw)plan de zij- en achtergevels van de nieuwe bedrijfswoning en werkplaats voorziet; tegelijkertijd wordt in de regels en op de verbeelding geregeld dat ter plaatse van de betreffende gronden ondergronds bouwen ten dienste van de aangrenzende recreatieve bestemming toegestaan is;
- in de regels van de bestemming 'Tuin - Landschapstuin' wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die regelt dat het gebruik van de als zodanig bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan is, dan nadat een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan uitgevoerd is.