

1. De procedure

Met ingang van 10 april 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Wylerbaan 1b” overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 april 2014 middels publicatie bekendgemaakt in de Staatscourant, het Groesbeeks Weekblad en op het publicatiebord en de internetsite van de gemeente. Gedurende de termijn van terinzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld om bij de gemeenteraad van Groesbeek zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2. De ingekomen zienswijzen/ontvankelijkheid

Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingebracht door de volgende perso(o)n(en):
a. W.C. Jacobs, Pijnenborgstraat 7, 6561 EV, Groesbeek (ontvangen: 20 mei 2014).

De termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eindigde op 21 mei 2014. Bovenvermelde zienswijze is daarmee binnen deze termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

3. Samenvatting zienswijzen/beantwoording gemeente

In het hierna volgende overzicht is de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van gemeentelijke beantwoording. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijze, zoals deze ingekomen is, betrokken is bij de beantwoording en de zienswijze, zoals deze ontvangen is, volledig ter inzage ligt in het kader van de (verdere) besluitvorming.

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

1. Standpunt

Reclamant benoemt dat de gemeente al in een eerdere fase aangegeven heeft dat een groepsaccommodatie in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden aangemerkt als een geluidgevoelig object. Verder benoemt hij dat de gemeente het volgens haar reactie op zijn inspraakreactie van 3 december 2012 niet ruimtelijk relevant acht of er ten behoeve van het gebruik van de parkeerkelder door bezoekers een toegangssysteem toegepast wordt. Naar mening van reclamant kan toepassing van een toegangssysteem bij de parkeerkelder een geluidgevoelig object zijn en om die reden wel degelijk ruimtelijk relevant zijn.

1. Gemeentelijke beantwoording

Zoals in paragraaf 4.1.3 van de toelichting aangegeven, is de groepsaccommodatie zelf een gebouw voor verblijfsrecreatieve doeleinden en daardoor geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), maar dient de uit te plaatsen en nieuw te bouwen bedrijfswoning in die zin wel te worden gezien als een geluidgevoelig object. In de paragraaf zijn het bestemmingsplan en onderliggend (bouw-) plan op dit punt dan ook getoetst aan het bepaalde in de Wgh. Conclusie is dat gelet de volgens akoestisch onderzoek te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe bedrijfswoning beide uitvoerbaar geacht kunnen worden in het kader van Wgh.

Een groepsaccommodatie dient, nu het een functie betreft waar met zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven, in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd te worden als een milieugevoelig object. Dit onder meer voor wat geluid betreft. Op basis van de aanwezige stofuitstoot, geluids- en geurbelasting en kans op ongelukken vanwege de in de nabijheid gelegen bedrijven en wegen kan ons inziens redelijkerwijs worden verondersteld, dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat als het om dit milieugevoelig object gaat.

Ons inziens bedoelt reclamant met betrekking tot het ruimtelijk relevant zijn van het toepassen van een toegangssysteem bij de parkeerkelder waarschijnlijk dan ook dat dit een milieubelastende activiteit is van de als inrichting aangewezen groepsaccommodatie, die op het gebied van geluid hinder, en mogelijk overlast, kan veroorzaken voor het milieu en de leefomgeving. In de toetsing van onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voor wat betreft bedrijven en milieuzonering is de parkeerkelder als onderdeel van betreffende inrichting beschouwd. Dit nu de parkeerkelder specifiek bestemd is voor het parkeren door gasten van de groepsaccommodatie, ze met 18 parkeerplaatsen relatief gezien van beperkte omvang is en het parkeren ondergronds plaatsvindt. Zoals vermeld in paragraaf 4.1.4 van de toelichting kan de groepsaccommodatie gezien worden als een bedrijf, vallend onder SBI-code 5510: hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra en daarmee (milieu)categorie 1. Voor een dergelijk bedrijf volgt uit de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG voor het aspect geluid, ter voorkoming van hinder en/of overlast van de milieubelastende bedrijfsactiviteiten, een aan te houden indicatieve richtafstand tot een rustige woonwijk van 10 meter. Aangezien de kleinste afstand tussen de recreatieve bestemming en de bovengrondse bouwmogelijkheden ten behoeve van de groepsaccommodatie en het perceel van reclamant meer dan 60 meter bedraagt, wordt er ruim aan deze richtafstand voldaan.

Indien de parkeerkelder wel afzonderlijk wordt beschouwd, valt voorts het volgende op te merken. Voor parkeergarages geldt volgens de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG voor het aspect geluid een aan te houden indicatieve richtafstand tot een rustige woonwijk van 30 meter. Aangezien deze richtafstand in feite betrekking heeft op grootschalige (openbare) parkeergarages, kan deze voor de ten behoeve van de uit te breiden groepsaccommodatie te realiseren parkeerkelder als ruim beschouwd worden. Geconstateerd kan worden dat de afstand tussen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – parkeerkelder', waar volgens onderhavig bestemmingsplan realisatie van de parkeerkelder toegestaan is, en het in een rustige woonwijk gelegen perceel van reclamant eveneens meer dan 60 meter bedraagt. Daarbij is de toegang tot de parkeerkelder niet voorzien aan de zuidwestzijde hiervan, die het dichtste bij het perceel van reclamant ligt. Nu de toegang aan de verdiept gelegen (noord)oostzijde van de kelder komt en die alleen vanaf de Wylerbaan bereikbaar is, zal het in- en uitrijden van personenauto's op nog grotere afstand van zijn perceel plaatsvinden. Ook zal een eventueel toegangssysteem bij de parkeerkelder zich op nog grotere afstand bevinden.

Op basis van de toetsing in paragraaf 4.1.4 van de toelichting en het voorgaande kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de uitbreiding van de bestaande verblijfsrecreatieve voorziening aan de Wylerbaan 1b, waarin het bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorzien en daaronder begrepen (het eventuele toegangssysteem bij) de parkeerkelder, voor reclamant geen onevenredige (geluids)hinder en/of (geluids)overlast tot gevolg zullen hebben. Hetgeen in het voorgaande aangegeven is ten aanzien van de groepsaccommodatie als milieugevoelige functie en de toetsing van de te realiseren parkeerkelder wat bedrijven en milieuzonering betreft, is echter nog niet ter onderbouwing vermeld in paragraaf 4.1.4 van de toelichting. De paragraaf dient op deze punten dan ook conform het in het voorgaande vermelde te worden aangevuld.

2. Standpunt

Reclamant wenst zich onverkort vast te houden aan het in zijn inspraakreactie van 3 december 2012 door hem gestelde over het gebruik van de rest van het erf behorende bij de groepsaccommodatie door gasten van de groepsaccommodatie. Met het bestemmingsplan wordt er alsnog aan gasten van de groepsaccommodatie gelegenheid gegeven om gebruik te mogen maken van het achtererf, terwijl dit eerder nog beschouwd werd als absoluut ongewenst. Reclamant is, in tegenstelling tot de opvatting van de gemeente, van mening dat de opgenomen bestemmingsregeling voor de landschapstuin geen waarborg is, dat hier geen activiteiten gaan plaatsvinden die voor de omgeving een merkbare geluidsbelasting met zich meebrengen en zullen leiden tot geluidsoverlast. Naar mening van de gemeente is met de bestemmingsregeling voor de landschapstuin voldoende gewaarborgd dat dergelijke activiteiten hier niet "mogen plaatsvinden". Gelet hierop sluit het inrichtingsplan volgens reclamant kennelijk ongewenst gebruik niet uit.

2. Gemeentelijke beantwoording

Hetgeen reclamant aanvoert over het eerder als absoluut ongewenst beschouwd zijn van het gebruik van het achtererf bij de groepsaccommodatie door gasten van de groepsaccommodatie, is juist. Aan de in het verleden verleende vrijstelling van het bestemmingsplan voor het verbouwen/uitbreiden van de bedrijfsruimte op de locatie aan de Wylerbaan 1b tot groepsaccommodatie Het Uitzicht is destijds de voorwaarde verbonden, dat de gasten van de groepsaccommodatie slechts gebruik mogen maken van het gebouw en de bijbehorende parkeergelegenheid, maar zeker niet van het terras of de rest van het erf. Dit om redenen van de terecht geachte vrees van omwonenden voor geluidsoverlast van ter plaatse van de tuinen, erven en overige bij de functie behorende voorzieningen verblijvende gasten van de groepsaccommodatie. Ook is het zoals reclamant stelt zo dat wij na de door hem genoemde uitspraak van de Rechtbank Arnhem van 10 mei 2011 verder niet handhavend hebben opgetreden tegen het strijdige gebruik van het achtererf en terras door de gasten van groepsaccommodatie Het Uitzicht. Hoewel initiatiefnemer bij brief van 19 oktober 2011 aangeschreven is in reactie op deze uitspraak en hem een last onder dwangsom is opgelegd, strekkende tot het staken en het gestaakt houden van het recreatieve gebruik van het achtererf en terras bij de groepsaccommodatie, met uitzondering van het gebruik van het achtererf als landschapstuin, is nadien nooit een dwangsom verbeurd. Weliswaar hebben wij sindsdien wel meldingen ontvangen, dat in meerdere gevallen het achtererf en terras bij de groepsaccommodatie toch gebruikt zijn door gasten van de groepsaccommodatie en voor meer dan alleen extensieve recreatie, maar in geen geval is dergelijk gebruik formeel door ons geconstateerd. Ook is er niet opnieuw een formeel verzoek om handhaving ingediend.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is het inderdaad onveranderd de bedoeling om mogelijk te maken dat de gasten van groepsaccommodatie Het Uitzicht het achter de nieuw te bouwen bedrijfswoning en werkplaats gelegen erf wel mogen gebruiken. Wat dit betreft wordt in onderhavig bestemmingsplan echter als toegestaan gebruik uitsluitend het gebruik vastgelegd, waarover een positief standpunt werd ingenomen bij brief aan initiatiefnemer van 28 januari 2011 en waar een uitzondering voor werd gemaakt in de hem opgelegde last onder dwangsom. In onze brief van 28 januari 2011 hebben wij initiatiefnemer aangegeven in te kunnen stemmen met inrichting van het achtererf als landschapstuin ten behoeve van het gebruik ervan voor uitsluitend extensieve recreatie, maar elke andere vorm van recreatie niet toe te willen staan. Reden om hier bij nader inzien aan mee te werken is dat wij erkennen dat het voor de verhuurbaarheid en een duurzame exploitatie en ontwikkeling van de groepsaccommodatie belangrijk is dat gasten een buitenruimte ter beschikking hebben, maar het ter voorkoming van (geluids)overlast voor omwonenden ook zaak blijft dat bedrijfsmatig recreatief gebruik van het achtererf bij de accommodatie, zoals de aanleg van een barbecuegelegenheid of een tennisbaan, niet is toegestaan. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is daarom wat betreft recreatie bepaald, dat de voor 'Tuin – Landschapstuin' aangewezen gronden alleen zijn bestemd voor extensieve recreatie. In artikel 1 van de regels is middels een begripsbepaling omschreven wat daaronder verstaan wordt. Deze houdt feitelijk in dat het dient te gaan om rustige, kleinschalige en zo weinig hinder en overlast gevende vormen van recreatie als wandelen, verpozen of zonnebaden. Daarnaast is voor het inrichten van betreffende gronden als landschapstuin een inrichtingsplan gemaakt. Dit plan voorziet niet alleen in het voor zover mogelijk versterken van de landschappelijke kwaliteit(en) van het achtererf bij de groepsaccommodatie. Met het inrichtingsplan wordt eveneens geborgd dat de feitelijke inrichting het gebruik van de gronden voor alleen extensieve recreatie dient; deze bevat geen voorzieningen ten behoeve van bedrijfsmatig recreatief gebruik en voorkomt zo zoveel mogelijk dat dit kan plaatsvinden. Om de realisatie van die feitelijke inrichting te verzekeren, is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Tuin – Landschapstuin' een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verwijst naar het als bijlage bij de regels gevoegde inrichtingsplan. Volgens de betreffende regel is het gebruiken van de als zodanig bestemde gronden voor extensieve recreatie niet eerder toegestaan, dan nadat het als bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan uitgevoerd is en de inrichting in stand gehouden wordt.

Gelet het voorgaande heeft de in het (ontwerp)bestemmingsplan vervatte bestemmingsregeling voor de landschapstuin tot doel ter plaatse van het achtererf bij de groepsaccommodatie extensieve recreatie toe

te staan en bedrijfsmatig recreatief gebruik hier nog altijd niet toe te laten en uit te sluiten. Als zodanig is ons inziens de bestemmingswijziging van de desbetreffende gronden niet strijdig met wat wij eerder als absoluut ongewenst hebben beschouwd en op 14 april 2011 bij de Rechtbank Arnhem ter zitting hebben verklaard. Het bedrijfsmatig recreatief gebruik van het achtererf door de gasten van groepsaccommodatie Het Uitzicht als de aanleg van een barbecuegelegenheid of een tennisbaan wordt gelet op (geluids)hinder c.q. (geluids)overlast nog steeds gezien als ongewenst en derhalve niet toegestaan.

In onze reactie op de inspraakreactie van reclamant van 3 december 2012 is inderdaad aangegeven dat met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de landschapstuin naar onze mening voldoende is gewaarborgd, dat hier geen activiteiten mogen plaatsvinden die voor de omgeving een merkbare geluidsbelasting met zich meebrengen en mogelijk tot geluidsoverlast kunnen leiden. Wij spreken wat dit betreft van “mogen plaatsvinden”, omdat een bestemmingsplan nu eenmaal bedoeld is om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening vast te leggen welk gebruik van gronden en bebouwing toegestaan is. Dit laat onverlet dat het in werkelijkheid voor kan komen dat zowel gronden als bebouwing anders worden gebruikt dan het volgens het bestemmings- en/of inrichtingsplan toegestane gebruik. Ook kan het zijn dat het achtererf in werkelijkheid anders ingericht is dan het inrichtingsplan voorstaat. Net als elk bestemmingsplan biedt onderhavig plan dan een grondslag om handhavend op te treden tegen dit niet-toegestane gebruik en/of de afwijkende inrichting, aangezien hieruit ook volgt welk gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Ten behoeve van de handhavingsgrondslag wordt in de regels vaak ook bepaald welk gebruik in ieder geval in strijd is met de bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is niet expliciet vastgelegd dat bedrijfsmatig recreatief gebruik van het tot ‘Tuin – Landschapstuin’ bestemde achtererf bij de groepsaccommodatie in ieder geval wordt begrepen tot een gebruik dat in strijd is met deze bestemming. Bij nader inzien is het raadzaam om dit alsnog te doen. Zo biedt het bestemmingsplan niet alleen afdoende kader om in voorkomend geval handhavend op te (kunnen) treden tegen bedrijfsmatig recreatief gebruik van de landschapstuin, maar geeft het plan eveneens duidelijk aan dat dit gebruik van de tot ‘Tuin – Landschapstuin’ bestemde gronden niet toegestaan en derhalve ongewenst is. In de regels van de bestemming wordt hiertoe een specifieke gebruiksregel toegevoegd, die het bedrijfsmatig recreatief gebruik van de als zodanig bestemde gronden als strijdig gebruik aanmerkt. In de begripsbepalingen van de regels wordt omschreven wat verstaan wordt onder bedrijfsmatig recreatief gebruik.

Naar onze mening zal met voornoemde aanvulling van de regels de bestemmingsregeling voor de landschapstuin voldoende waarborg zijn, dat dit onderdeel van het bestemmings- en onderliggend (bouw)plan voor reclamant niet zal leiden tot onevenredige (geluids)hinder en -overlast en daarmee onevenredige aantasting van zijn woongenot dan wel dit kan worden tegengegaan op grond van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Paragraaf 4.1.4 van de toelichting wordt conform het in de gemeentelijke beantwoording onder 1. vermelde aangevuld ten aanzien van de toetsing van de groepsaccommodatie als milieugevoelige functie en de toetsing van de te realiseren parkeerkelder wat bedrijven en milieuzonering betreft;
- In de regels van de bestemming ‘Tuin – Landschapstuin’ wordt een specifieke gebruiksregel voor strijdig gebruik toegevoegd, waarin bepaald wordt dat tot een gebruik dat in strijd is met de bestemming in ieder geval wordt begrepen het bedrijfsmatig recreatief gebruik van gronden ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorziening die in het direct aangrenzende bestemmingsvlak ‘Recreatie – 1’ toe is gestaan;
- In artikel 1 van de regels wordt een begripsbepaling toegevoegd voor ‘bedrijfsmatig recreatief gebruik’: die omschrijft dat dit die vormen van openluchtrecreatie door (een) in een verblijfsrecreatieve voorziening verblijvende groep(en) van personen betreft, waarbij er gedurende kortere of langere tijd binnen een beperkt oppervlak bijeen verbleven wordt, het omringende landschap van minder belang is en de recreatie specifiek beslag legt op de ruimte, zoals een barbecuegelegenheid of een tennisbaan.