

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 24 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 een afzonderlijk vervolg te geven in een bestemmingsplan(procedure) voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1c en anderzijds de locatie Wylerbaan 1b. Daarom zijn in deze Nota vooroverleg en inspraak wat de locatie Wylerbaan 1c betreft de vooroverlegreacties hierna slechts samengevat en van een 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 is ge-

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

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 1c.

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

1. Standpunt

De provincie constateert dat het plan voor de locatie Wylerbaan 1c voorziet in functieverandering van vrijgekomen bebouwing, maar het provinciale beleid hieromtrent onvoldoende in het plan verwerkt is. Strikt formeel genomen past deze functieverandering niet helemaal binnen het functieveranderingsbeleid. Gelet op de locatie, de functie op die locatie en het getoond ontwerp voor de nieuwe bebouwing kan hier desondanks toch positief over worden geadviseerd. Met een goede motivering, die in het voorgelegde plan nog ontbreekt, is een afwijking van het beleid te rechtvaardigen.

1. Gemeentelijke reactie

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2 beschreven dat het bouwplan voor een guesthouse op de locatie Wylerbaan 1c niet strijdig is met het provinciale beleid, omdat deze nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken hier mogelijk kan worden gemaakt nu het functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing betreft (bebouwing voor recreatie). Blijkens het provinciale standpunt is deze redenering onjuist, omdat in casu sprake is van functieverandering naar een niet-agrarische functie. Daarbij ontbreekt er een goede motivering voor de volgens de provincie wel te rechtvaardigen afwijking van het beleid voor functieverandering. Nu men het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c ondanks dit beleid wel aanvaardbaar vindt, zal de toetsing daarvan aan het provinciale beleid in de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig het standpunt worden aangepast en zal er hierbij een goede motivering worden toegevoegd om de afwijking van het functieveranderingsbeleid te verantwoorden.

2. Standpunt

De locatie Wylerbaan 1c is gelegen in het provinciale Waardevolle landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek. Binnen de waardevolle landschappen geldt de 'ja, mits'-benadering: dit houdt in dat bestemmingswijziging is toegestaan als daarmee de kernkwaliteiten zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten waardevolle landschappen (2006) worden behouden en versterkt. De provincie constateert dat dit beleid voor de locatie Wylerbaan 1c positief uitpakt.

2. Gemeentelijke reactie

Het standpunt wordt ter kennisname aangenomen.

3. Standpunt

Gelet op haar standpunt(en) omtrent de uitbreiding van de groepsaccommodatie Het Uitzicht op de locatie Wylerbaan 1b adviseert de provincie om haar opmerkingen te verwerken in een apart bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c. Gelet op het provinciale belang dient de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de provincie kenbaar gemaakt te worden.

3. Gemeentelijke reactie

Het advies wordt overgenomen in die zin dat het (de) bestemmingsplan(procedure) in eerste instantie alleen een vervolg krijgt voor wat betreft (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1c. Met de initiatiefnemer

van het (bouw)plan voor de uitbreiding van groepsaccommodatie Het Uitzicht zal eerst in overleg getreden worden over het aanpassen van zijn bouwplan. Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c zal te zijner tijd kennisgeving gedaan worden aan de provincie.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een afzonderlijk vervolg te geven ten behoeve van enerzijds (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1c en anderzijds (het (bouw)plan voor) de locatie Wylerbaan 1b. Verder geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c met betrekking tot de toetsing aan het provinciale 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 een afzonderlijk vervolg te geven in een bestemmingsplan(procedure) voor enerzijds de locatie Wylerbaan 1c en anderzijds de locatie Wylerbaan 1b. Daarom zijn in deze Nota vooroverleg en inspraak wat de locatie Wylerbaan 1c betreft de inspraakreacties hierna slechts samengevat en van een reactie voorzien, voor zover zij 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 deze gegeven is, betrokken is bij de gemeentelijke reactie en alle inspraakreacties, zoals zij ontvangen zijn, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

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

1. 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 parkeerterrein ook feitelijk gebruikt kan worden. Om te voorkomen dat meer algemeen en in de bedoelde omstandigheden de parkeerdruk wordt afgewenteld op de woonomgeving, dient vooraf vast te staan dat sprake is van een alleszins toereikende parkeercapaciteit voor de te wijzigen bestemmingen.

1. 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 het guesthouse 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 1c 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. Uit deze parkeerbalans blijkt voor de locatie Wylerbaan 1c dan dat er ten behoeve van de 16 te realiseren tweepersoonskamers in het guesthouse 13 parkeerplaatsen benodigd zijn en dat het bouwplan daarin ook voorziet. Hierop gelet is de conclusie dat de parkeerbalans laat zien dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ons inziens terecht.

Gekeken naar de tekeningen van voornoemd bouwplan worden de 13 parkeerplaatsen inpandig en aan

de achterzijde van het te realiseren guesthouse gesitueerd. Geconstateerd kan worden dat er voorts ook aan de straatzijde voldoende ruimte is voor een aantal parkeerplaatsen. Wat de locatie Wylerbaan 1c betreft kan een onverwachte drukte, van bijvoorbeeld 16 voertuigen indien in voorkomend geval alle kamers afzonderlijk verhuurd zijn, ter plaatse worden opgevangen. Wij zijn ten aanzien van deze locatie dan ook van mening dat voor de te wijzigen bestemming alleszins sprake is van een toereikende parkeercapaciteit. 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 toelichting van het plan. Overigens zal er behalve vooraf ook achteraf nog beoordeeld worden of er met het bouwplan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. In het kader van de nog te volgen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen dient op grond van de Bouwverordening te worden getoetst of dat het concrete bouwplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet.

2. Standpunt

De begrippenlijst in artikel 1 van de regels van het plan geeft geen omschrijving van wat er wordt verstaan onder een multifunctionele ruimte. Inspreker vindt dat dit wel moet worden aangegeven. Dit om te kunnen beoordelen of bij het gebruik van de ruimte gevaar, hinder of overlast voor de woonomgeving kan ontstaan.

2. Gemeentelijke reactie

Naast onder meer 16 tweepersoonskamers voorziet het bouwplan voor een guesthouse op de locatie Wylerbaan 1c ook in een multifunctionele ruimte. Initiatiefnemer van het bouwplan heeft deze ruimte als zodanig benoemd, omdat nog niet bekend is welke precieze invulling deze krijgt. Hoewel het begrip 'multifunctionele ruimte' inderdaad niet opgenomen is in de begrippenlijst in artikel 1 van de regels van het plan en daarvoor dus geen omschrijving is gegeven, is het niet noodzakelijk dat alsnog te doen. Gezien volgens de bestemming 'Recreatie – 1' op de locatie Wylerbaan 1c een logiesverstrekkend bedrijf is toegestaan en uit de omschrijving van dit begrip (zie artikel 1.43) volgt dat naast het verstrekken van logies aan de er verblijvende gasten accommodaties voor dagverblijf en het bereiden en/of nuttigen van drank en etenswaren aangeboden mogen worden, legt het plan afdoende vast waarvoor de ruimte mag worden gebruikt. Daarbij is in de algemene gebruiksregels (zie artikel 7) duidelijk aangegeven welk gebruik van de multifunctionele ruimte strijdig is met het bestemmingsplan.

Gezien de hiervoor beschreven toegestane gebruiksmogelijkheden van de multifunctionele ruimte mag de constatering in paragraaf 4.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan dat het guesthouse gezien kan worden als een bedrijf, vallend onder (milieu)categorie 1 en met een indicatieve richtafstand voor het aspect geluid van 10 m, terecht worden geacht. Hetzelfde geldt voor de conclusie dat gelet op de afstand van meer dan 30 m tot de woningen aan de Pijnenborgstraat er geen sprake zal zijn van onevenredige hinder en/of overlast voor betreffende woningen. Daarbij is het zo dat het guesthouse straks zal vallen onder het Activiteitenbesluit, wat in zal houden dat er ter voorkoming van gevaar, hinder en/of overlast naar gevoelige functies als woningen voldaan dient te worden aan de uit dit besluit volgende normen voor bijvoorbeeld ook de maximaal toegestane geluidsbelasting op woningen.

3. Standpunt

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

3. 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.

4. Standpunt

Artikel 7 onder d bepaalt dat tot een strijdig gebruik met alle bestemmingen in ieder geval wordt gerekend de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Nu volgens inspreker de ervaring leert dat het verblijf van seizoenarbeiders uit voormalige Oostbloklanden in accommodaties aan de Cranenburgsestraat en 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 het guesthouse betreft.

4. 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 seizoenarbeiders 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 de toelichting van het bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c met betrekking tot de parkeertoets in paragraaf 4.3, in die zin dat de verwijzing naar een schuin tegenover gelegen parkeerterrein verwijderd wordt.

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

Conclusie

De inspraakreactie heeft geen betrekking op (het bouwplan voor) de locatie Wylerbaan 1c en geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot deze locatie.

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

1. 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.

1. Gemeentelijke reactie

Niet geheel duidelijk is of dit standpunt van inspreker eveneens betrekking heeft op het bouwplan voor een guesthouse aan de Wylerbaan 1c. Desondanks wordt het volgende opgemerkt.

Het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c ziet op functieverandering van vrijgekomen bebouwing, nu het beoogt om ter plaatse een in onbruik geraakte schuur te slopen en hiervoor in de plaats een guesthouse voor terug te bouwen. Strikt genomen past het bouwplan niet helemaal binnen het functieveranderingsbeleid, zoals dat in de provinciale structuurvisie is opgenomen en voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen in de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied verder is uitgewerkt. Om met betrekking tot dit bouwplan een afwijking van dat beleid te verantwoorden, is de navolgende motivering gegeven:

De locatie Wylerbaan 1c 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 bebouwing op het naastgelegen perceel Wylerbaan 1b is eerder al een functieverandering gerealiseerd naar een groepsaccommodatie, Het Uitzicht. Aan de Wylerbaan 1 is momenteel 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 verblijfsrecreatieve voorzieningen. Gezien deze specifieke locatiekenmerken mag het hier voorgenomen bouwplan anders beschouwd worden dan een functieverandering op een locatie elders in het buitengebied.

Verondersteld mag worden dat een functieverandering door sloop van de in onbruik geraakte schuur op de locatie Wylerbaan 1c en nieuwbouw van een guesthouse goed aan zal sluiten op en passen bij het cluster van recreatieve voorzieningen in de directe omgeving. Daarbij is zij passend binnen de ambitie vanuit de gemeentelijke Kadernota toerisme en Strategische Visie Groesbeek 2025 om te streven naar versterking en diversificering van het toeristisch-recreatief product binnen de gemeente Groesbeek. Het guesthouse zal voorzien in overnachtingsmogelijkheden die in Groesbeek nog niet of nauwelijks worden aangeboden, nu het in vergelijking met een hotel ruimere kamers, flexibelere aankomst- en vertrektijden en meer privacy biedt en geen sprake is van verplichte afname van diensten als ontbijt. Derhalve zal met de functieverandering in functioneel opzicht een kwaliteitsverbetering worden bereikt.

Doordat dat de locatie bovenaan een heuvel en binnen het Waardevolle landschap “Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek” is gelegen, is het gelet op behoud dan wel versterking van de landschappelijke kwaliteit(en) wel noodzakelijk dat het ontwerp voor de nieuwe bebouwing aan een aantal randvoorwaarden voldoet. Uit het voor het guesthouse getoonde ontwerp is gebleken dat dit het geval is. Zo is het te bouwen gebouw in de bestaande verspringende voorgevelrolijn gesitueerd, wordt het niet dieper dan het gebouw van de naastgelegen bestaande groepsaccommodatie en zijn de zij- en achtergevels bewust mee ontworpen. Ook zullen met het guesthouse de bebouwingshoogten van de bebouwing aan de Wylerbaan 1 tot en met Wylerbaan 1d aflopen in de richting van het buitengebied en blijft van een afstand gezien, vanaf bijvoorbeeld de Zevenheuvelenweg of Derdebaan, de bebouwing van groepsaccommodatie Het Uitzicht aan de Wylerbaan 1b, het guesthouse en de woning aan de Wylerbaan 1d één ruimtelijke eenheid. De open ruimte en de doorkijkmogelijkheden tussen deze bebouwing zullen ook nagenoeg in stand blijven. In het bestemmingsplan zijn hiervoor genoemde randvoorwaarden ook in regels vastgelegd; in gelijktijdig met dit plan vast te stellen beeldkwaliteitseisen zal nog vastgelegd worden dat ook de materialisering van het guesthouse moet worden afgestemd op die van de gebouwen in de directe omgeving.

Rijgend over betreffend deel van de Wylerbaan is voorts geen uitzicht op het omringende landschap. Door het aflopen van de weg, de dicht op de weg gelegen bestaande bebouwing en het talud aan de zijde van camping De Oude Molen zal de hogere bebouwingshoogte van het guesthouse ten opzichte de te slopen schuur hier ook niet ervaren worden. Daarbij zal het te realiseren bouwvolume niet gaan uitkomen boven de boomgrens van de bomen(rij) langs de Wylerbaan ter plaatse van camping De Oude Molen. Er gaan zo geen zichtlijnen verloren.

Dit overziend mag worden geconstateerd dat met het ontwerp voor het guesthouse en het bestemmingsplan landschappelijke kernkwaliteiten als bebouwing langs radiale wegen en lange zichtlijnen minstens behouden blijven. Nu als gevolg van de functieverandering juist de in onbruik geraakte schuur uit het landschapsbeeld zal verdwijnen, zal in zijn totaliteit bovendien sprake zijn van een kwaliteitsverbetering wat landschappelijke kwaliteit(en) betreft.

Op basis van het voorgaande wordt ondanks het beleid in dit specifieke geval de beoogde functieverandering aanvaardbaar geacht, ook al voorziet deze in plaats van een reductie van bebouwd oppervlak juist in een toename van bebouwd oppervlak en bebouwingshoogte. Gelet op zowel de functionele als landschappelijke kwaliteitsverbetering is afwijking van het provinciaal en regionale functieveranderingsbeleid ten behoeve van onderhavig (bouw)plan verantwoord.

Op basis van voorgaande motivering is het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c voor de gemeente ruimtelijk-functioneel aanvaardbaar. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland zal deze motivering ook worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan om de afwijking van het functieveranderingsbeleid te verantwoorden.

2. Standpunt Inspreker vreest een parkeerproblematiek. Naar zijn mening kan deze niet worden opgelost met de verwijzing naar parkeermogelijkheden in de buurt, omdat die parkeermogelijkheden niet gegarandeerd zijn.	
2. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 1.	
3. Standpunt De huidige groepsaccommodatie aan de Wylerbaan 1b zorgt voor herhaaldelijke geluidsoverlast voor de buurt. Vergroting van het aantal verblijfgasten zal de geluidsproductie, en daarmee de hinder voor omwonenden, alleen maar doen toenemen.	
3. Gemeentelijke reactie De herhaaldelijke geluidsoverlast waar inspreker op doelt is hoofdzakelijk het gevolg van het gebruik van het erf en de tuin bij de bestaande groepsaccommodatie op de locatie Wylerbaan 1b. Aangezien het bouwplan voor een guesthouse op de locatie Wylerbaan 1c niet voorziet in (het gebruik van) een buitenruimte, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat vergroting van het aantal verblijfgasten op deze locatie niet zal leiden tot een wezenlijke toename van de geluidsbelasting op de woningen aan de Pijnenborgstraat en daarmee onevenredige (geluids)hinder voor omwonenden.	
4. Standpunt Volgens inspreker ontbreekt voor de binnen het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c te realiseren multifunctionele ruimte een nadere omschrijving van de gebruiksmogelijkheden en -voorwaarden. Ook hiervoor moeten de voorwaarden van geluidsproductie en gebruikstijdstippen nader omschreven worden.	
4. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 2.	
Conclusie De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c met betrekking tot de parkeertoets in paragraaf 4.3, in die zin dat de verwijzing naar een schuin tegenover gelegen parkeerterrein verwijderd wordt.	
<i>f. H.A.G.M. Haefkens, Pijnenborgstraat 10, 6561 EV, Groesbeek</i>	
1. Standpunt Volgens inspreker is het voorkomen van parkeeroverlast onvoldoende gewaarborgd.	
1. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 1.	
2. Standpunt De geplande kolossale hoogbouw van vier lagen in het prachtige Zevenheuvelenlandschap is naar het idee van inspreker onacceptabel voor de omgeving.	
2. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder e. onder 1.	
3. Standpunt Inspreker constateert dat er ongedefinieerde ruimten worden opgevoerd in het bouwplan voor de locatie Wylerbaan 1c en vraagt zich af waar deze toe dienen en wat daar gaat plaatsvinden. Hier dient duidelijkheid over te komen.	
3. Gemeentelijke reactie Inspreker doelt waarschijnlijk op de als onderdeel van het guesthouse te realiseren multifunctionele ruimte. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie, gegeven onder c. onder 2.	
Conclusie De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan voor de locatie Wylerbaan 1c met betrekking tot de parkeertoets in paragraaf 4.3, in die zin dat de verwijzing naar een schuin tegenover gelegen parkeerterrein verwijderd wordt.	