

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan “B&B – Hotel Bonegraafseweg 59 Ochten”

Januari 2017



Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “B&B – Hotel Bonegraafseweg 59 Ochten”

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “B&B – Hotel Bonegraafseweg 59 Ochten” beoogt de realisering van een kleinschalig hotel met maximaal 30 kamers op het Fruitpark te Ochten.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening van 28 april 2016 tot en met 25 mei 2016 ter inzage gelegen. De resultaten van dit traject zijn opgenomen in het inspraak- en vooroverlegverslag welke als bijlage bij de toelichting van het ontwerpplan is opgenomen.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “B&B – Hotel Bonegraafseweg 59 Ochten” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 26 oktober 2016, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp plan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens dhr. J. Willemsen, Bonegraafseweg 61, 4051 CG te Ochten
2. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens VOF De Blader Kroon, dhr. D van de Bijl, Bonegraafseweg 57, 4051 CG te Ochten

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

De zienswijze genoemd onder 1. Is tweemaal ingekomen. Op 5 december en tevens, met een aanvulling, op 6 december. Volledigheidshalve merken wij op dat wij de zienswijze inclusief aanvulling in het navolgende bespreken.

1. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens dhr. J. Willemsen, Bonegraafseweg 61, 4051 CG te Ochten

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven.

1. Het fruithotel is geen agrarische activiteit en levert beperkingen op voor het woongenot en de agrarische bedrijfsvoering.
2. Een hotel geeft geen meerwaarde in het Fruitpark-concept en betreft geen kleinschalige ontwikkeling.
3. Geen onderzoek gedaan naar financiële haalbaarheid.
4. Er zijn alternatieve overnachtingsmogelijkheden aanwezig, zoals hotel Tiel.
5. Vrees dat hotel in de toekomst niet ten dienste staat van het Fruitpark en zelfstandig zal functioneren. Er zullen ook meerdaagse activiteiten en arrangementen worden aangeboden. En ook anderen/passanten kunnen van het hotel gebruik maken.
6. Niet wordt ingezien dat het plan geen gevolgen heeft voor het weidevogelgebied. Toename van bebouwing, activiteiten en mensen heeft een inbreuk op het weidevogelgebied. Verwezen wordt naar het niet toestaan van een bedrijfswoning bij een bedrijf aan dezelfde straat met het oog op het weidevogelgebied.

7. Er is sprake van een toename van het aantal bezoekers en auto's. Huidige ontsluiting kan dit niet goed opvangen. Gemeente laat ontwikkeling van dit plan voor gaan ten opzichte van omliggende bedrijven en omwonenden.
8. Plan leidt tot aantasting woongenot, meer specifiek geluidsoverlast (toename bezoekers) en lichthinder.
9. Gevraagd wordt het plan niet vast te stellen danwel tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan aan te passen.

Beoordeling

Ad. 1

Zoals in het inspraakverslag ook al aangegeven is de conclusie op zich juist dat het geen agrarische functie betreft, echter het landelijk gebied herbergt meer functies dan uitsluitend agrarische. Te denken valt aan dag- en verblijfsrecreatie, horeca, (niet-agrarische) bedrijvigheid en wonen.

Voor wat betreft de beperking van het woongenot verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 8.

Voor wat betreft beperkingen in de bedrijfsvoering merken wij op dat wij deze beperkingen niet inzien. De plantoelichting gaat duidelijk in op de gevolgen van het plan voor omliggende functies. Overigens wordt door reclamant, los van deze algemene stelling, niet aangegeven waar deze beperkingen dan uit zouden bestaan.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 2

In de toelichting van het plan is zeer uitvoerig ingegaan op de plaats van het hotel in het totale Fruitparkconcept. Zie hiervoor Hoofdstuk 3 en tevens bijlage 2 bij de toelichting "Marktonderzoek Hotel Fruitpark". Wij zijn op basis hiervan van mening dat wel degelijk sprake is van een meerwaarde. Wij merken op dat reclamant geen inhoudelijke motieven naar voren brengt waarom de genoemde onderbouwingen / beschrijvingen / rapporten niet correct zouden zijn.

Een regulier hotel beschouwen wij overigens inderdaad als een stedelijke, en derhalve in het buitengebied niet passende, functie.

Voor wat betreft de term "kleinschalig": dit blijft toch een wat subjectieve term die door een ieder anders uitgelegd zal worden. Wij beschouwen maximaal 30 kamers (bijv. afgezet tegen een v.d. Valk Hotel) nog steeds als relatief kleinschalig. Dit heeft, in tegenstelling tot wat reclamant veronderstelt, niet te maken met de term of het predicaat B&B dat er op wordt geplakt. Deze term is gebruikt om het concept te specificeren ten opzichte van een regulier hotel, maar heeft op zich (zeker juridisch) weinig betekenis. De kleinschaligheid is in het plan geobjectiveerd in een maximaal aantal kamers en bebouwingsoppervlakte.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 3

Het betreft een ontwikkeling vanuit een particulier initiatief. De plankosten en afgeleide kosten komen voor diens rekening. Wij hebben geen aanleiding te veronderstellen dat het plan niet zou kunnen worden uitgevoerd (de zogenaamde economische haalbaarheid). Hierbij nemen wij in ogenschouw het bij de toelichting van het plan gevoegde "Marktonderzoek Hotel Fruitpark". De verdere exploitatie wordt op basis hiervan zeer positief ingeschat. Reclamant noemt dit "een wel zeer rooskleurig beeld", waarbij de suggestie wordt gewekt dat dit ten onrechte is, zonder echter concreet aan te geven waarom dit onterecht zou zijn. Gelet op dit laatste kunnen wij hier verder geen inhoudelijke reactie op geven.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 4

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er behoefte is aan de ontwikkeling zoals in dit bestemmingsplan opgenomen. Onderzoek (toelichting; bijlage 2

"Marktonderzoek Hotel Fruitpark") toont aan dat er een behoorlijke markt is voor een toename van overnachtingsmogelijkheden in de regio, ongeacht het feit dat er uiteraard al bestaande voorzieningen (zoals hotel Tiel) aanwezig zijn. Daarbij komt dat nu net de koppeling aan enerzijds de dagrecreatieve activiteiten en anderzijds de zakelijke markt van het Fruitpark een meerwaarde vormt voor dit concept.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 5

Voor de goede orde: het geplande hotel richt zich op diverse doelgroepen. De meeste daarvan hebben te maken met de exploitatie van het Fruitpark en de aldaar mogelijke functies (zoals cursisten / zakelijk

markt en bezoekers Fruitpark, maar het hotel heeft uiteraard ook een functie voor recreanten in het algemeen. Er is dus geen discussie of passanten welkom zijn, uiteraard is dat zo. Onder verwijzing naar punt 2 willen wij voorkomen dat er op deze locatie sprake is van alleen een regulier hotel dat niets met het Fruitpark te maken heeft. Daarom is in de regels, artikel 3.1b, opgenomen dat het hotel niet in werking mag zijn los van het Fruitpark zelf, omdat dan immers een regulier hotel zou ontstaan dat niet passend is in het buitengebied. Dit laatste is dan ook het eventuele handhavingssitem, niet het feit of er passanten gebruik maken van het fruithotel.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 6

Door reclamant wordt aangegeven dat “toename van bebouwing, activiteiten en mensen pertinent een inbreuk zal doen op het weidevogelgebied”. Wij bestrijden deze algemene stelling. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2.1.4 uitgebreid verwoord waarom wij deze ontwikkeling niet in strijd achten met de doelstellingen van het weidevogelgebied en de Groene ontwikkelingszone.

Wij merken daarbij op dat in de reactie van de provincie, die immers toetst aan de doelstellingen van haar eigen beleid, wordt aangegeven dat “het Gelders natuurbeleid dit plan niet in de weg staat”. De provincie deelt derhalve de conclusies uit het bestemmingsplan.

Het zogenaamde precedent door reclamant genoemd (wij nemen aan dat het perceel Verlengde Melkdreef 10 te Ochten bedoeld is) is niet te vergelijken met onderhavig initiatief. Het ging daarbij om de toevoeging van een agrarisch bouwperceel (niet slechts een bedrijfswoning!) op een locatie midden in het weidevogelgebied waar nu uitsluitend een veldschuur positief is bestemd. En het ging hier bovendien om het predicaat weidevogelgebied in zowel de provinciale als gemeentelijke beleidskaders.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 7

Het bestemmingsplan gaat er inderdaad van uit dat sprake is van een (beperkte) toename van bezoekers en aantallen auto's. Er is berekend welke toename van verkeer is te verwachten, zie hiervoor paragraaf 5.4 van de toelichting. Gelet op de capaciteit van de Bonegraafseweg is deze toename marginaal en kan deze makkelijk worden opgevangen zonder aanpassingen. In het bestemmingsplan wordt derhalve niet voorzien in aanpassingen aan de infrastructuur.

In onze optiek is er geen sprake van het “voor laten gaan” van deze ontwikkeling boven omliggende bedrijven en omwonenden, het geplande fruithotel past prima naast bestaande omliggende functies zoals ook verwoord in de toelichting van het plan (inclusief uitgevoerde onderzoeken). Wij menen dat het plan een toegevoegde waarde heeft voor de gemeente en voldoet aan beleid, wet- en regelgeving.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 8

Gelet op het feit dat het een functie betreft die overnachtingsmogelijkheden biedt, zal de feitelijke (nachtelijke) “overlast” met betrekking tot de aspecten licht en geluid nihil danwel uiterst beperkt zijn. Een verblijfsrecreatieve voorziening wordt in het kader van het aspect geluid ook niet gezien als een geluidsproducerende activiteit. Daar komt bij dat tussen het geplande fruithotel en de bedrijfswoning Bonegraafseweg 61 omvangrijke bedrijfsbebouwing is gelegen welke een afschermende werking heeft. Lichthinder is overigens een aspect dat sowieso niet in het kader van het bestemmingsplan kan worden “geregeld”. Hiervoor is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

Ad. 9

Resumerend zien wij inhoudelijk geen aanleiding de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De enige mogelijke aanpassing genoemd in de zienswijze (anders dan het plan in het geheel niet door te laten gaan), betreft een aanpassing van de bestaande ontsluiting/infrastructuur. Zoals gememoreerd onder punt 7, beschouwen wij een aanpassing van de bestaande ontsluiting als niet noodzakelijk in het kader van deze ontwikkeling.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

2. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens VOF De Blader Kroon, dhr. D van de Bijl, Bonegraafseweg 57, 4051 CG te Ochten

De inhoud van de zienswijze is op hoofdlijnen identiek aan de zienswijze welke is behandeld onder 1. Voor wat betreft deze punten wordt dan ook verwezen naar de beantwoording onder 1. Op een tweetal punten is sprake van een aanvulling c.q. nadere motivering. Deze worden hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven en beantwoord.

1. Gesteld wordt dat het plan gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering gelet op de spuitproblematiek. Door de realisering van het hotel wordt dagrecreatie nu verblijfsrecreatie en zijn er meer mensen aanwezig. Onduidelijk is of er rekening is gehouden met een eventuele uitbreiding van het bedrijf.
2. Er is sprake van een aantasting van de privacy en het uitzicht.

Beoordeling

Ad. 1

In de inspraak is uitgebreid op dit onderwerp ingegaan. In de rechtspraak is algemeen aanvaard dat een afstand van 50m wordt aangehouden tussen percelen waar spuitactiviteiten plaatsvinden en gevoelige functies. In dit geval betreft de afstand tussen de percelen (alsmede bouwperceel) van reclamant en de locatie waar het fruithotel is voorzien (tevens de bestemmingsplangrens) minimaal 85 m. In die zin is het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar. Eventuele uitbreidingsplannen van ondernemer in het kader van de spuitzoneproblematiek leveren geen problemen op omdat daarmee de genoemde afstand niet minder wordt. Voorts worden de planologische rechten op de percelen van reclamant niet gewijzigd. Wij merken op dat het bestemmingsplan voor het overige gedeelte van het fruitpark niet wijzigt. Dus de planologische mogelijkheden aldaar blijven onveranderd, ongeacht de toevoeging van het fruithotel.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren

Ad. 2

Wij merken op dat de locatie van het fruithotel op behoorlijke afstand van de bedrijfswoning Bonegraafseweg 57 is gelegen, ongeveer 85m. Gelet op het feit dat hiertussen feitelijk het fruitpark zelf ligt, met alle bijbehorende beplanting en functies, zal er nauwelijks sprake zijn van een direct zicht op het fruithotel en dus ook in relatie tot de huidige situatie, van verlies van "vrij" uitzicht. Met betrekking tot privacy merken wij op dat niet wordt ingezien wat overnachtingsmogelijkheden op deze locatie op het perceel voor negatieve gevolgen zouden hebben gelet op de functie (zeker in relatie tot de al aanwezige planologische dagrecreatieve mogelijkheden) en de aanwezige afscherpende beplanting op het Fruitpark.

Voorstel: zienswijze op dit punt ongegrond verklaren