

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Golfbaan Eyckenduyn”

Definitief d.d. 9 maart 2015

Het ontwerp-bestemmingsplan “Golfbaan Eyckenduyn” heeft met ingang van 25 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is vooraf kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en via de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende de inzageperiode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, via de gemeentelijke website www.peelenmaas.nl en in het gemeentehuis.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan kon door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt binnen voornoemde periode. Gedurende die periode zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. ARAG, namens H.G. Teeuwen p/a postbus 230, 3830 AE Leusden;
2. E. Gubbels, Nachtegaalstraat 5, 5988 NG Helden;
3. E.M. Haffmans, Loosteeg 10, 5981 NH Panningen;
4. J. Timmermans Advies, namens W.J. Teeuwen, p/a Casinoweg 81, 5915 EG Venlo;
5. Achmea Rechtsbijstand, namens R.T.P. Hanssen, p/a Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;

De schriftelijke zienswijze van J. Timmermans namens W.J. Teeuwen is mondeling toegelicht c.q. aangevuld d.d. 3 november 2014.

Inleiding

Alvorens afzonderlijk in te gaan op de ingediende zienswijzen wordt voor de beeldvorming nogmaals de planologische situatie voor het perceel Kesselseweg 9 geschetst, alsmede de aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan en het verloop van de procedure tot dusver.

Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel is het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” dat door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld op 5 februari 2013, in samenhang met het besluit van de raad d.d. 5 november 2013, om het plan in gedeeltelijk gewijzigde vorm opnieuw vast te stellen. In voornoemd bestemmingsplan is de golfbaan positief bestemd, de woning is conform het voorheen geldende bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming. Gezien de gehanteerde uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas ten aanzien van horeca – geen binnenplanse mogelijkheden voor nieuwe zelfstandige bedrijven, maar beoordeling kansrijkheid en meerwaarde voor toeristisch-recreatief voorzieningenniveau per geval beoordelen – is het voornemen een restaurant en brasserie te gaan exploiteren in het pand Kesselseweg 9 niet meegenomen in het plan. De uitvoerbaarheid ervan en de tegenprestatie ten aanzien van de kwaliteitsbijdrage diende eerst afzonderlijk te worden aangetoond. Hetzelfde gold voor het voornemen om aan de overzijde van de weg een laagdrempeliger vorm van golf aan te bieden (familiegolf/supagolf) en de beoogde verlegging van de driving range.

Bestemmingsplan Golfbaan Eyckenduyn (ontwerp d.d.17 juni 2013)

Het planologisch kader voor voornoemde ontwikkelingen is aanvankelijk vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan “Golfbaan Eyckenduyn”, d.d. 17 juni 2013 met nummer NL.IMRO.1894.BPL0071-

ON01. Het plan ging vergezeld van een toelichting waarin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is neergelegd. Dit ontwerp-bestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Ten aanzien van het ontwerp-plan zijn zienswijzen ingediend. Er is een concept-nota van zienswijzen opgesteld en er heeft in dat kader ook een hoorzitting plaatsgevonden waar standpunten konden worden verduidelijkt. Vervolgens heeft op basis van een door de raad extern ingewonnen advies en vanwege tegemoetkomingen van de initiatiefnemer aan de omgeving naar aanleiding van de zienswijzen een aanpassing van de plannen plaatsgevonden. Daarbij is afgezien van de verlegging van de driving range en is besloten de laagdrempeliger vorm van golf aan de overzijde van de Kesselseweg niet mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan, maar daarvoor te zijner tijd een apart plan in procedure te brengen.

Tevens is gebleken dat binnen het plangebied al jarenlang enkele bouwwerken aanwezig zijn waarvoor, naar nu is gebleken, geen vergunning is verleend. Bovendien is gebleken dat de bouwregels van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” het alsnog vergunnen van deze bouwwerken niet mogelijk maken. Aangezien aan de betreffende bouwwerken wel behoefte bestaat in het kader van het gebruik en onderhoud van het golfcomplex, is besloten alsnog in passende bouwregels te voorzien in het bestemmingsplan “Golfbaan Eyckenduyn”. Gezien de aard en omvang van de hiervoor beschreven wijzigingen is gekozen voor het opstellen van een nieuw ontwerp-bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Golfbaan Eyckenduyn (ontwerp d.d. 26 augustus 2014)

Het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.1894.BPL0071-**ON02** is opnieuw ter inzage gelegd conform artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Voorgaand daaraan heeft kennisgeving van terinzagelegging plaatsgevonden in de Staatscourant, in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en via de gemeentelijke website.

Zienswijzen

De ingekomen reacties worden hierna kort samengevat en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of en zo ja, hoe de zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

1. ARAG, namens H.G. Teeuwen p/a postbus 230, 3830 AE Leusden

Samenvatting

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. Reclamant merkt vooraf op dat de wijze waarop de situatie voor Kesselseweg 9 planologisch is / wordt geregeld voor een leek nauwelijks is te volgen. Een en ander getuigt niet van een zorgvuldige besluitvorming en geeft geen blijk van een samenhangend planologisch beleid.
- b. De wijziging van de bestemming van ‘Wonen’ naar ‘Horeca’ is niet passend in de betreffende omgeving en leidt tot een onaanvaardbare, onevenredige aantasting van de woonomgeving van reclamant. Met name de elementen het bieden van gelegenheid tot dansen en het houden van feesten voor horeca categorie 3 zijn voor reclamant bezwaarlijk, gelet op de combinatie van geluidhinder en late sluitingstijden. Bovendien worden nergens in de gemeente dergelijke ruime horecamogelijkheden geboden voor verenigingsgebouwen, zoals voor onderhavig clubhuis van de golfclub. Indien al horeca wordt toegestaan, dan dient dit maximaal categorie 1 en 2 te zijn.

- c. Er is geen sprake van een lokale horecavoorziening. De onderbouwing aan de hand van het provinciaal beleid als neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is daarom onjuist en onzorgvuldig.
- d. De aanduiding 'terras' ontbreekt op de digitale plankaart waardoor onduidelijk is in hoeverre terrassen planologisch worden toegestaan. Verzocht wordt de terrassen in omvang te beperken tot de bestaande terrassen.

Standpunt

- a. Hoewel de gevolgde procedure afwijkt van de gebruikelijke procedure, vanwege de terinzagelegging van een nieuw ontwerp-bestemmingsplan, zijn daar goede redenen voor. Verwezen wordt naar de toelichting op het plan en hetgeen hiervoor is aangegeven in de inleiding van deze nota. Van onzorgvuldige besluitvorming dan wel onsamenhangend beleid is gezien het voorgaande geen sprake. Aangezien reclamant kennis heeft kunnen nemen van het ontwerp en tijdig een zienswijze heeft ingediend is reclamant niet in zijn belangen geschaad.
- b. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan is vanwege de bezwaren vanuit de buurt de regeling ten aanzien van horeca in overleg met de initiatiefnemer verder aangescherpt. Het pand zal hoofdzakelijk worden gebruikt als restaurant, waardoor voor dat deel kan worden volstaan met horeca van maximaal categorie 2. Slechts in een beperkt deel van het pand (ca 120 m²) is horeca van categorie 3 toegestaan. Uit de afweging die in de toelichting is gemaakt, onder andere aan de hand van akoestische onderzoeken, blijkt dat de beoogde horeca-activiteiten ter plaatse inpasbaar zijn. Uitbreiding van de voor reclamant bezwaarlijke horeca-activiteiten kunnen gezien de strakke begrenzing van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' niet worden uitgebreid en de relevante geluidsnormen zijn vastgelegd in de regels, waardoor ook een handhaafbaar kader wordt geboden om overlast uit te sluiten c.q. in elk geval tot een acceptabel niveau te beperken. Gezien het voorgaande en gezien het feit dat de afstand tussen het pand Kesselseweg 9 – voor zover voorzien van de aanduiding horeca tot en met categorie 3 – en de woning van reclamant van ruim 70 meter bedraagt, zijn wij van oordeel dat onderhavig planvoornemen – mede gezien de voor de inrichting geldende algemene regels (Activiteitenbesluit) en de voorschriften aan de voor de inrichting afgegeven DHW-vergunning – niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Volledigheidshalve voegen we daar nog aan toe dat restaurants, cafés en bars blijken de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) worden ingedeeld in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand tot woningen geldt van 10 meter. Daar wordt in casu ruim aan voldaan.

De vergelijking met horecafiliteiten bij andere sportclubs in de gemeente gaat niet op, aangezien hier niet uitsluitend sprake is van ondergeschikte horeca ten dienste van de sportfunctie, maar het planvoornemen juist betrekking heeft op het mogelijk maken van zelfstandige horeca. Dat daarnaast ook onderdak zal worden geboden aan de leden van golfclub maakt dit niet anders. Voor de onderbouwing waarom medewerking is gevraagd en wordt verleend aan zelfstandige horeca wordt verwezen naar de toelichting op het plan.

- c. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid. Zoals ook benoemd in de toelichting is er binnen het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' ruimte voor lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Uit het POL2006 blijkt ook dat de dubbelkern Helden-Panningen een verzorgende functie heeft voor een bredere plattelandsgregio dan enkel de kern

zelf. Een restaurant met brasserie als voorzien met onderhavig planvoornemen heeft een lokaal en beperkt regionaal verzorgende functie. Van grootschalige economische activiteiten dan wel voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang – die blijkens het POL2006 niet thuishoren in plattelandskernen – is geen sprake. Bovendien wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet is gebonden aan provinciaal beleid, maar dient de raad daarmee wel rekening te houden, hetgeen betekent dat het beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Aangezien in de toelichting wordt ingegaan op het provinciaal beleid, wordt daaraan voldaan.

- d. Deze opmerking mist feitelijke grondslag, aangezien zowel op de papieren als de digitale verbeelding is voorzien in een tweetal aanduidingen terras. De in het plan opgenomen mogelijkheden voor terrassen zijn gezien de uitgevoerde akoestische onderzoeken en de toelichting op het plan ter plaatse inpasbaar.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. E. Gubbels, Nachtegaalstraat 5, 5988 NG Helden

Samenvatting

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. Reclamant merkt vooraf op dat er diverse bestemmingsplan- en andere procedures lopen waardoor een en ander ongestructureerd en wanordelijk verloopt.
- b. Reclamant begrijpt uit de toelichting op het plan dat het plan betrekking heeft op de legalisatie van de horeca in de woning, het net rond de driving range, een overdekte afslag op de driving range van ca 40 m² en een ondergrondse opslag/werkplaats en verzoekt de planologische mogelijkheden daartoe te beperken. Concreet betekent dat volgens reclamant:
 - een maximum bebouwingsoppervlakte van 0 m², behoudens de 40 m² voor het afslaggebouw en een ondergrondse opslag bij de woning, buiten de EHS;
 - geen bedrijfswoning;
- c. Het gehele plangebied ligt binnen de EHS. Het 'nee, tenzij'-regime is van toepassing. Een deel van de gronden nabij de woningen maakt geen deel uit van de EHS. Voorgesteld wordt de berging daar te realiseren.
- d. De planregels zijn onvolledig nu een begripsomschrijving van het begrip 'golfbaan' ontbreekt. Voorgesteld wordt enkel een volledig onoverdekte golfbaan van natuurgras toe te staan.
- e. De quickscan flora en fauna richt zich op andere percelen dan het plangebied en kan niet worden gebruikt ten behoeve van het bestemmingsplan. Zo kan niet worden uitgesloten dat het net rond de drivingrange negatieve effecten oplevert voor vleermuizen.
- f. Evenementen zijn weliswaar uitgesloten, maar zijn wel toegestaan op het deel van de golfbaan waarop bestemmingsplan Buitengebied van toepassing is. Nu de aanvrager heeft aangegeven geen evenementen te willen organiseren is het beter evenementen integraal te verbieden. Bovendien zijn bepaalde evenementen wel toegestaan gezien de gehanteerde definitie van het begrip 'evenement'.
- g. Lichtmasten/verlichting en nachtgolf zijn onvoldoende uitgesloten gezien het bepaalde in bestemmingsplan Buitengebied.
- h. Reclamant verzoekt geluidsinstallaties uit te sluiten.

- i. Er zijn twee verschillende bestemmingen 'Sport' van toepassing, hetgeen geen goede ruimtelijke ordening is en leidt tot aantasting van de rechtszekerheid voor reclamant.
- j. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In de stukken is niet terug te vinden hoe zich dit verhoudt tot de berekening van het golfterrein.
- k. De toelichting is onvolledig aangezien niet is ingegaan op de opslag van brandstof, bestrijdingsmiddelen en kunstmest.
- l. De inrit / toegangsweg is onoverzichtelijk. Verkeersaspecten zouden in de toelichting moeten worden belicht, hetgeen niet is gedaan / openbaar is gemaakt.
- m. Stacaravans zijn uitgesloten, maar tenten, caravans, chalets en campers ten onrechte niet, waardoor daartegen niet handhavend kan worden opgetreden.
- n. Eerder is tijdens een bijeenkomst van de bezwaarschriftencommissie in juli 2013 aangegeven dat de verhouding tussen de APV en bestemmingsplan zou worden verduidelijkt. Vooralsnog is geen duidelijkheid verschaft.
- o. In de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de bijzondere vormgeving van het pand en de inrichting van het bijbehorende perceel.

Standpunt

- a. Hoewel de gevolgde procedure afwijkt van de gebruikelijke procedure, vanwege de terinzagelegging van een nieuw ontwerp, zijn daar goede redenen voor. Verwezen wordt naar de toelichting op het plan en hetgeen hiervoor is aangegeven in de inleiding van deze nota. Van wanordelijk en ongestructureerd verloop is gezien het voorgaande geen sprake. Aangezien reclamant kennis heeft kunnen nemen van het ontwerp en tijdig een zienswijze heeft ingediend is reclamant niet in zijn belangen geschaad.
- b. In de planregels is opgenomen dat gebouwen, waartoe de ondergrondse berging en het afslaggebouw dienen te worden gerekend, uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding bouwvlak. Rond de betreffende gebouwen is een bouwvlak op maat ingetekend. Voldoende voor de huidige gebouwen, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de toekomst. Gezien de in het plan opgenomen bouwregels ten aanzien van oppervlakte en bouwhoogte en de situering op het perceel, zijn deze bouw mogelijkheden onzes inziens passend op het perceel en in de omgeving en zal een eventuele maximale invulling daarvan niet leiden tot onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de directe omgeving, laat staan voor reclamant die woonachtig is op een afstand van ruim 300 meter van de betreffende bouwwerken en geen zicht heeft op de betreffende bouwwerken.
- c. Het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van deze robuuste samenhangende structuur van grotere natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen. Het "nee, tenzij" regime geldt voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren. In casu is sprake van reeds jarenlang bestaande, grotendeels ondergronds gelegen berging. Aangezien sprake is van bestaande bebouwing, op een in particulier eigendom zijnd perceel, waarop een positief bestemde golfbaan aanwezig is, heeft de legalisatie van de berging geen negatieve gevolgen voor (de realisatie van) de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurlijke waarden.

- d. Aangezien lichtmasten zijn uitgesloten, de bouwregels het overkappen van de golfbaan niet mogelijk maken en de aard en omvang van het plangebied, is er geen aanleiding om aan te nemen dat er onbegrensde mogelijkheden zijn. Onzes inziens kan er geen onduidelijkheid bestaan over de uitleg van het begrip 'golfbaan' aangezien duidelijk is wat daaronder wordt verstaan in het dagelijks taalgebruik. Dit is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook bevestigd in haar uitspraak inzake het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas¹.
- e. De quickscan is inderdaad uitgevoerd voor een groter gebied dan het nu resterende plangebied. Voor het pand Kesselseweg 9 voldoet het onderzoek nog steeds. Voor die delen van de golfbaan die in onderhavig plan zijn meegenomen kan allereerst worden gesteld dat sprake is van een reeds jaren bestaande situatie. Een legalisatie van de betreffende bouwwerken op papier leidt niet tot feitelijke overtredingen van de Flora- en faunawet die aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in de weg staan. Bovendien kunnen de conclusies uit het rapport ten aanzien van de aanvankelijke beoogde nieuwe driving range ook worden toegepast op de bestaande drivingrange aangezien de omgeving daarvan destijds ook is onderzocht. Door het intensief gebruik en door regelmatig maaien ontbreken gunstige biotopen voor beschermde flora. Ook voor vogels, zoogdieren, reptielen, amfibieën, vlinders, libellen, mieren, kevers en vissen ontstaan bij voortzetting van het bestaande gebruik en handhaving van de bestaande bebouwing geen belemmeringen. Aanvullend onderzoek in het kader van de uitvoerbaarheid is derhalve niet aan de orde.
- f. In het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas is conform gemeentelijk beleid voor diverse bestemmingen voorzien in beperkte mogelijkheden voor het organiseren van evenementen, zo ook voor de bestemming Sport. Er is sprake van een generieke regeling, geen regeling op verzoek van en specifiek voor de onderhavig initiatiefnemer. Aangezien initiatiefnemer niet voornemens is evenementen te organiseren en vanuit de omgeving bezwaren bestaan tegen het organiseren van evenementen, is in afwijking van de gemeentelijke standaardregels voor evenementen gekozen voor het expliciet uitsluiten van evenementen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de zienswijze zich niet kan richten tot het reeds vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat met de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas de bestreden evenementenregeling voor Eyckenduyn is vernietigd.
- g. Lichtmasten zijn binnen de bestemming 'Sport' uitgesloten. Voor zover de reactie is gericht tegen onderhavig bestemmingsplan mist de zienswijze daarom feitelijke grondslag. Voor zover de zienswijze zich richt tot de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas moet worden opgemerkt dat dat plan de uniforme voorbereidingsprocedure reeds heeft doorlopen en is vastgesteld. Het indienen van zienswijzen tegen het betreffende plan is niet mogelijk. Ten aanzien van de suggestie verlichting volledig te verbieden door ook prikkabels en feestverlichting uit te sluiten wordt niet gezien hoe reclamant dan wel andere omwonenden bij het ontbreken daarvan (onevenredig) worden benadeeld dan wel hoe als gevolg daarvan waarden onevenredig worden geschaad. Duidelijk mag zijn dat zonder goede verlichting het beoefenen van de golfsport niet mogelijk is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt derhalve geen aanleiding gezien het plan op dit punt aan te passen.

¹ ABRvS, 24 december 2014, nr 201303444/1/R1

- h. Een bestemmingsplan bevat slechts regels die in het kader van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Er wordt geen aanleiding gezien in het kader van de goede ruimtelijke ordening regels te stellen ten aanzien van geluidsinstallaties, in aanvulling op de regels die het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en de APV reeds stellen. Voorts wordt niet ingezien hoe reclamant gezien het voorgaande en gezien de afstand tussen het plangebied en het perceel van reclamant (onevenredig) door het ontbreken van regels op dit punt wordt geschaad in zijn belangen.
- i. Voor onderhavig plangebied is slechts één bestemming Sport van toepassing. Dat voor de rest van de golfbaan op basis van een ander bestemmingsplan andere regels gelden voor de bestemming Sport is in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk. De uitgangspunten voor beide bestemmingen zijn overigens gelijk, met dien verstande dat op onderdelen voor onderhavig plangebied wordt voorzien in maatwerk, specifiek voor de (bestaande) situatie binnen het plangebied.
- j. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen wijziging in de wijze van berekening van de golfbaan beoogd. Bovendien is het plangebied blijkens de provinciale Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.
- k. De betreffende onderwerpen worden gereguleerd via het milieuspoor (Wet milieubeheer, Activiteiten en aanverwante wet- en regelgeving). Gezien de aard, omvang en ligging van het plangebied worden op voorhand ten aanzien van deze aspecten geen belemmeringen voorzien die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. De opslagen zullen moeten voldoen aan de relevante wet- en regelgeving ten aanzien van bestrijdingsmiddelen, kunstmeststoffen en brandstofopslag. Indien aan de orde kan op basis van de betreffende wet- en regelgeving handhavend worden opgetreden.
- l. De betreffende in- en uitritten zijn bestaande in- en uitritten. Gezien de situering, uitvoering en beoogd gebruik bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat een verkeersonveilige situatie ontstaat.
- m. Het bestemmingsplan bevat een algemeen gebruiksverbod. In combinatie met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is handhavend optreden ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan mogelijk. Het gebruik van de golfbaan voor het plaatsen van kampeermiddelen is in strijd met de bestemming Sport. Het expliciet benoemen daarvan als strijdig gebruik voegt derhalve niets tot aan de planregels. Stacaravans zijn wel expliciet benoemd om te voorkomen dat ze worden geplaatst om ter plaatse te functioneren als alternatief voor reguliere bebouwing in een poging de bouwregels te omzeilen.
- n. Hoewel er een overlap kan zijn in de onderwerpen die worden geregeld in het bestemmingsplan en in de Algemeen Plaatselijke Verordening is het doel wezenlijk anders. Het bestemmingsplan stelt regels in het kader van de goede ruimtelijke ordening, terwijl de bepalingen in de APV dienen ter handhaving c.q. bescherming van de openbare orde en veiligheid. Zowel een bestemmingsplan als de APV zijn algemeen verbindend. Activiteiten die ingevolge de APV zijn

toegestaan dienen tevens te voldoen aan het geldende bestemmingsplan. De APV is voor een ieder in te zien.

- o. In de toelichting is voldoende aandacht besteed aan de cultuurhistorische aspecten, waaronder het beeldbepalend, karakteristiek pand Kesselweg 9. Juist in het kader van het behoud van de staat van onderhoud van het pand én omliggende gronden is gezocht naar een goede nieuwe invulling, die met onderhoudig planvoornemen is gevonden. Niet wordt ingezien hoe het planvoornemen op dit punt in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Toetsing van materiaal- en kleurgebruik van reclameuitingen vindt plaats aan de hand van de welstandsnota, in het kader van de omgevingsvergunning. Eventuele bedenkingen van reclamant kunnen kenbaar worden gemaakt in de betreffende procedure(s). Overigens wordt opgemerkt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van de welstandsnota (nota Ruimtelijke kwaliteit) geen bijzondere waarden heeft toegekend aan het betreffende complex, waardoor ook geen (bijzondere) welstandseisen gelden.

Aanpassing bestemmingsplan

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien het plan als gevolg van de zienswijze aan te passen.

3. E.M. Haffmans, Loosteeg 10, 5981 NH Panningen

Samenvatting

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. Reclamant stelt dat het feit dat nu voor de golfbaan 2 verschillende bestemmingsplannen zullen gaan gelden misleidend en onoverzichtelijk is en tot een moeilijk handhaafbare situatie leidt, mede gezien de samenloop met de APV, waarin is voorzien in een regeling voor festiviteiten. Volgens reclamant zou het beter zijn te voorzien in één bestemmingsplan met een ondubbelzinnig verbod op evenementen.
- b. Voorts brengt reclamant zijn eerder zienswijze d.d. 1 augustus 2013 onder de aandacht:
 - 1. Vanwege planologisch falen, selectief gedoogbeleid en vestiging van een ontwikkeling in de Ecologische hoofdstructuur dient reclamant de zienswijze in;
 - 2. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied nog niet onherroepelijk is, leidt deze herziening van dat plan tot verknipte planvorming en juridische onvolwaardigheid;
 - 3. De objectiviteit en onafhankelijkheid bij het opstellen van het plan zijn niet veilig gesteld;
 - 4. Er is sprake van een planologische ommezwaai in strijd met de gebiedstypologieën. Vervolgens wordt “andersom” geredeneerd om de ontwikkeling te rechtvaardigen;
 - 5. Of de parkeervoorzieningen toereikend zijn, wordt door reclamant betwijfeld. Ook bij evenementen is onduidelijk hoe dan geparkeerd moet worden;
 - 6. De horecafunctie en uitbreiding van de golfbaan staan op gespannen voet met het provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2006);
 - 7. Dat hergebruik van de huidige villa in de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied als positief wordt gezien, is hoogst merkwaardig;
 - 8. Volgens het Kwaliteitskader is uitbreiding en nieuwvestiging in het gebied niet toegestaan;
 - 9. De veiligheid van de golfbaan is niet gewaarborgd;
 - 10. Negatieve effecten van de golfbaan nemen toe als evenementen drie keer per jaar mogelijk zijn;
 - 11. Hoe is het “verboden-regime” effectief geregeld? Wat niet verboden is, is toegestaan;

12. De gemeente houdt zichzelf buiten schot door een planschade-overeenkomst af te sluiten.
Wat gebeurt er als de initiatiefnemer failliet gaat;
13. De passage over de informatie-bijeenkomst in de toelichting is misleidend;
14. De Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn onvoldoende in acht genomen; met name het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Tevens is ten aanzien van de procedure het zorgvuldigheidsbeginsel in het geding.

Standpunt

- a. Hoewel de gevolgde procedure afwijkt van de gebruikelijke procedure, vanwege de terinzagelegging van een nieuw ontwerp, zijn daar goede redenen voor. Verwezen wordt naar de toelichting op het plan en hetgeen hiervoor is aangegeven in de inleiding van deze nota. Aangezien reclamant kennis heeft kunnen nemen van het ontwerp en tijdig een zienswijze heeft ingediend is reclamant op dat punt niet in zijn belangen geschaad. Evenementen zijn in onderhavig bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas reeds is vastgesteld, kan de zienswijze zich niet richten tot dat plan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas de bestreden evenementenregeling voor Eyckenduyn is vernietigd.
- b. Ten aanzien van de zienswijze van 1 augustus 2013 kan – voor zover nog relevant gezien de wijzigingen die in het nieuw ontwerp-bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het eerste ontwerp-bestemmingsplan – kan het volgende worden opgemerkt.

Ad 1 en 2) Er is beoordeeld of de gewenste horecacategorie toelaatbaar is. Uitgangspunt is een laagdrempelige voorziening die deels gebruikt wordt voor de golfsport en tevens voor de gemeenschap van Helden en aansluit bij de recreatieve ontwikkeling van het gebied. Er zijn al een aantal recreatieve voorzieningen in de omgeving waarbij deze ontwikkeling goed aansluit. De gewenste horecacategorieën zijn gezien de randvoorwaarden die zijn geborgd in de regels in combinatie met de verbeelding, de onderbouwing in de toelichting en de uitgevoerde akoestisch onderzoeken inpasbaar en ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving en is geen sprake van een aantasting van de EHS.

Het feit dat het bestemmingsplan Buitengebied nog niet onherroepelijk is, verhindert niet dat er een herziening hiervan in procedure kan worden gebracht. Tegen onderhavig plan kunnen zienswijzen worden ingediend en nadien desgewenst beroep worden ingesteld. Wij zijn daarom van mening dat een mogelijk ervaren hectiek geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden omdat deze onder meer vanwege de te doorlopen procedure gewaarborgd en bewaakt worden. Van juridische onvolwaardigheid en verkniptheid is dan ook geen sprake.

Ad 3) Een concept van een bestemmingsplan wordt opgesteld namens de initiatiefnemer door een stedenbouwkundig bureau, waarbij de initiatiefnemer daarnaast nog een adviseur kan hebben. Dit is uiteraard iemand die geen belangen bij de gemeente heeft. Vervolgens vindt gemeentelijke toetsing en toetsing bij andere overheden plaats, zoals het waterschap en de provincie, die uit wettelijke regelingen voortvloeit. Indien het plan niet akkoord wordt bevonden, wordt het niet in procedure gebracht. Vervolgens kunnen derden op de plannen reageren, na

vrijgave van het plan door burgemeester en wethouders. Tot slot zal de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Het door reclamant geschetste beeld is naar onze mening daarom onjuist.

Ad 4) In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het reeds jarenlang bestaande golfterrein nu positief bestemd. De noodzaak tot het maken van een keuze hierin volgt uit wettelijke regelingen. In het voorgaande bestemmingsplan viel het bestaande golfterrein onder het overgangsrecht. Dat is reeds een legale situatie. In het bestemmingsplan daarvoor, uit 1973, kon op grond van het onthouden van goedkeuring aan de gebruiksvoorschriften niet worden opgetreden tegen het gebruik als golfterrein en was dit gebruik derhalve toegestaan. Er kan niet voorbij worden gegaan aan de ontwikkelingen in de loop der jaren. Die hebben er in elk geval toe geleid dat het bestaande golfterrein thans positief bestemd is in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en het betreffende bestemmingsplan voor Eyckenduyn met de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden, behoudens de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen. Onderhavige herziening sluit daarop aan en zal recht moeten doen aan alle ruimtelijke aspecten die hierbij in het geding zijn, hetgeen is gemotiveerd in de toelichting op het plan. Van een planologische ommezwaai is daarom geen sprake.

Ad 5) De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de huidige parkeernormen. Uitgaande van deze normen zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het organiseren van evenementen is gezien de regeling in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan niet aan de orde en ook niet op de rest van het complex, gezien de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Ad 6) Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid. Zoals ook benoemd in de toelichting is er binnen het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' ruimte voor lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Uit het POL2006 blijkt ook dat de dubbelkern Helden-Panningen een verzorgende functie heeft voor een bredere plattelandsgregio dan enkel de kern zelf. Een restaurant met brasserie als voorzien met onderhavig planvoornemen heeft een lokaal en beperkt regionaal verzorgende functie. Van grootschalige economische activiteiten dan wel voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang – die blijken het POL2006 niet thuishoren in plattelandskernen – is geen sprake.

Ad 7) Het herbestemmen van het beeldbepalend karakteristiek pand wordt als een positieve ontwikkeling beschouwd. Aangezien de regeling in het plan de nodige waarborgen bevat, worden de door reclamant genoemde negatieve effecten zoveel mogelijk ondervangen. Dat er een stuk verantwoordelijkheid bij de ondernemer ligt, is niet verkeerd. Uiteraard zal de gemeente zorg dragen voor handhaving van wet- en regelgeving waar nodig.

Ad 8) Het golfterrein is een vorm van gebiedseigen recreatie. Uitbreiding en nieuwvestiging op grond van het Kwaliteitskader is wel mogelijk. De Kwaliteitscommissie heeft geoordeeld dat in dit geval sprake is van maatwerk waarbij afwijken van de normering voor de hoeveelheid inpassing verantwoord is en wel om de volgende redenen:

- Voor de uitbreiding van de golfbaan geldt dat de inrichting en uitstraling heel dicht bij het historische en kenmerkende landschap kan blijven. Zo hoeven er voor het nieuwe complex

nagenoeg geen grondwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Ook de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van het plangebied kunnen in stand blijven.

- De huidige golfbaan kent al een hoogwaardige landschappelijke inrichting en sfeer, waarin de ondernemer intussen ook al veel heeft geïnvesteerd.
- Er kunnen in de nieuwe situatie relatief hoogwaardige en betekenisvolle ingrepen worden gedaan, o.a. ter versterking van de ecologie. Daardoor is de kwaliteit van de investeringen volgens de kwaliteitscommissie in dit geval belangrijker dan de kwantiteit.
- Het is nodig om een aantal eisen te stellen aan de vormgeving van het terrein in de zin van verlichting, verharding en hekwerken, wat ongetwijfeld tot extra investeringen leidt.

Algemene uitgangspunten voor de uitwerking aan de noord- en zuidzijde van de Kesselseweg daarbij waren:

- Het behouden van de kwaliteiten, die al goed zijn.
- Het aanvullen van de landschappelijke kenmerken van het gebied en het herstellen van oude elementen.
- Het versterken van de (hoogwaardige en betekenisvolle) ecologische kwaliteiten van de bosrand.

Er is dus geen sprake van dat er een “onmogelijk” planvoornemen mogelijk moest worden gemaakt. Bovendien is in dit geval verbetering op het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt aan de orde; de eerste trap van de drietrapsraket die voor het gehele kwaliteitsbeleid geldt. Bij Eyckenduyn is er geen sprake van dat de tweede trap (compensatie elders) of de derde trap (compensatie door middel van het storten van een geldbedrag in een fonds).

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat nu een aanzienlijk deel van het oorspronkelijk planvoornemen niet meer is meegenomen – de nieuwe dringing range en familie golf – ook nog maar een deel van de compensatie wordt gerealiseerd. Een en ander is opnieuw voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie en akkoord bevonden.

Ad 9) In onderhavig planvoornemen wordt de bouwhoogte voor de vangnetten verhoogd, juist ter voorkoming van onveilige situaties. De netten zijn van voldoende hoogte om onveilige situaties te voorkomen.

Ad 10) Het organiseren van evenementen is gezien de regels voor de golfbaan in onderhavig plan niet (meer) aan de orde.

Ad 11) Zoals in elk ander bestemmingsplan, zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik, gebruik dat zich niet verdraagt met de bestemming. Indien hiervan toch sprake is, kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Ad 12) Dat de gemeente buiten schot blijft, is een onjuiste interpretatie van de planschade-overeenkomst. Met de planschadeovereenkomst wordt bereikt dat indien een planschadeclaim wordt toegekend, de vergoeding die de gemeente moet betalen aan de indiener van de claim, afwentelt op de initiatiefnemer. Dit is een gebruikelijke gang van zaken bij plannen waarbij de planologische mogelijkheden moeten worden veranderd. De initiatiefnemer is diegene die iets wil

realiseren. Dan is het passend dat deze ook de lasten draagt van een toegekende claim. Indien de initiatiefnemer niet in staat blijkt te betalen, zal de gemeente de kosten moeten dragen.

Ad 13) Niet aangegeven wordt waarom de passage over de informatiebijeenkomst misleidend is. Bovendien zijn sindsdien meerdere bijeenkomsten en gesprekken geweest en ligt er een nieuw ontwerp-bestemmingsplan.

Ad 14) Niet onderbouwd wordt waarom de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in het geding zijn. Onzes inziens is daarvan geen sprake.

Aanpassing bestemmingsplan

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien het plan als gevolg van de zienswijze aan te passen.

4. J. Timmermans Advies, namens W.J. Teeuwen, p/a Casinoweg 81, 5915 EG Venlo

Samenvatting

De schriftelijke zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. Reclamant verzoekt zijn eerdere brieven van als herhaald en ingelast te beschouwen. De betreffende brieven zijn nooit beantwoord.
- b. Volgens reclamanten mogen de vangnetten en het afslaggebouw niet worden gerealiseerd, vanwege de ligging in de Ecologische hoofdstructuur c.q. goudgroene zone.
- c. Het niet verplaatsen van de drivingrange en het afzien van supagolf / familiegolf kan niet worden gezien als een tegemoetkoming richting bezwaarmakers.
- d. Het aanvullend akoestisch onderzoek is onvolledig.
- e. Onduidelijk is wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is aan evenementen, mede in relatie tot de APV.
- f. De ondergrondse berging kan niet gelegaliseerd worden in verband met de ligging in de EHS en vanwege het niet voldoen aan de eisen ten aanzien van veiligheid en arbeidsomstandigheden.
- g. Er dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen om geluidsoverlast te voorkomen. Het dichthouden van ramen en deuren van de serre is onrealistisch.
- h. Een onderbouwd bedrijfsplan ontbreekt. Een dergelijk plan is van grote betekenis omdat de raad op basis daarvan een inschatting moet kunnen maken of de economische uitvoerbaarheid realistisch is.
- i. Volgens reclamant is de aanduiding ten behoeve van de terrassen onjuist begrensd. Verzocht wordt de begrenzing aan te passen conform het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan.
- j. Door het toestaan van terrassen, in combinatie met het toestaan van horeca van categorie 3 ontstaat voor reclamant een toename van geluidsoverlast. Verzocht wordt horeca te beperken tot categorie 2.
- k. Er is sprake van concurrentievervalsing aangezien oorspronkelijk sprake was van een culinair hoogstaand restaurant, maar er nu een goedkoop restaurant in zit.
- l. Er is sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel aangezien binnen de bestemming 'Sport' bouwwerken, geen gebouw zijnde worden toegestaan van 15 meter hoog, terwijl binnen de bestemming 'Sport' in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente slechts 12 meter wordt

toegestaan en slechts horeca van categorie 1 en 2 ten dienste van de sportfunctie wordt toegestaan.

- m. Volgens reclamant is het plan onvoldoende onderbouwd aan de hand van een aantal aspecten als benoemd in artikel 5.1.3 Bro.
- n. Verzocht wordt horeca in de kelder uit te sluiten.
- o. Reclamant verzoekt de verwijzing naar het inpassingsplan te verwijderen uit het bestemmingsplan.
- p. Reclamant ervaart bij bepaalde windrichtingen geurhinder als gevolg van de keuken van Eyckenduyn en verzoekt om onderzoek.
- q. Reclamant verzoekt om enkele tekstuele aanpassingen van de toelichting.
- r. Reclamant maakt bezwaar tegen de aantasting van de beeldkwaliteit door de uitbreiding van een berging, het rooien van bomen en het aanbrengen van lichtreclame.
- s. Reclamant twijfelt aan de financiële uitvoerbaarheid en stelt dat de gemeente op dit punt nader onderzoek dient te doen. Cijfers als opgevraagd door reclamant tonen aan dat in 2009 t/m 2011 verliezen zijn geleden, bovendien in thans sprake van twee verschillende exploitanten.
- t. Er is geen sprake van samenhang in de plannen. Gevreesd wordt dat op termijn alsnog zal worden voorzien in familie golf aan de overzijde van de Kesselseweg.
- u. Reclamant trekt de aanleiding voor de omzetting van de functie van wonen naar horeca in twijfel.
- v. Reclamant verzoekt om redactionele aanpassingen – aanvullingen van de toelichting op pagina's 16 en 18.
- w. Reclamant stelt dat in het verleden diverse werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd waarvoor gezien de regels in artikel 5 en 6 van het ontwerp-bestemmingsplan een vergunning is vereist.
- x. De berekening van de golfbaan voldoet niet aan de Beleidsregel grondwater: berekening sportvelden".
- y. In de toelichting ontbreekt een passage over de gemeenteweg die over het golfcomplex loopt.
- z. Reclamant zal een aanvraag om tegemoeting in de schade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan indienen op grond van 6.1 Wro.
- aa. De reacties van provincie en waterschap op het plan zijn niet vermeld in de toelichting.
- bb. De bestemmingsplanprocedure verloopt niet volgens de wettelijke voorschriften.

Op 3 november 2014 is de zienswijze mondeling aangevuld, naast enkele verzoeken om stukken / uitleg zijn de navolgende opmerkingen naar voren gebracht. Opmerkingen die overeenkomen met hetgeen hiervoor reeds is samengevat zijn overigens niet opnieuw vermeld.

- cc. voor indiener van de zienswijze is het onduidelijk waar de begrenzing ligt tussen horeca 2 en horeca 3. Dit is niet af te leiden van de verbeelding zoals deze op ruimtelijke plannen is in te zien. Verzocht wordt om toezending van de verbeelding.
- dd. Indiener van de zienswijze had graag gezien dat de vergunning in het kader van de Drank- en horecawet in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan (terrassen en gebouwen).
- ee. Reclamant vraagt zich af of de procedure correct verlopen? Is het wettelijk toegestaan het ontwerp bestemmingsplan op deze wijze aan te passen.
- ff. Indiener verzoekt om de correspondentie met de provincie, waarin wordt aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het planvoornemen op te nemen opnemen in het bestemmingsplan
- gg. Reclamant vraagt zich af waarom is gekozen voor een toegestane hoogte van 15 meter voor de netten rond de afslag, terwijl binnen de overige gronden met de bestemming 'Sport' wordt uitgegaan van maximaal 12 meter. Nu de driving range niet verplaatst wordt is verhoging van de

netten naar 15 meter niet noodzakelijk en uit oogpunt van milieu met betrekking tot habitat (vogels en vleermuizen) niet wenselijk. Bovendien zijn met de 12 meter hoge netten op de huidige locatie nooit gevaarlijke situaties ontstaan.

- hh. Reclamant vraagt zich voorts af waarom het complete inpassingsplan is opgenomen terwijl hiervan slechts twee onderdelen worden uitgevoerd. Indiener is van mening dat hierdoor strijdigheden gaan ontstaan en verzoekt het bestemmingsplan dit punt aangaande aan te passen.
- ii. Reclamant vraagt waarom het onderzoek naar stemgeluid niet is toegevoegd aan de stukken. Bovendien mist hij een onderzoek in het bestemmingsplan van de geluidoverlast van luidruchtig afscheid nemende bezoekers van de golfclub of bezoekers van andere festiviteiten op late avonden en naar het geluid van met opspattende kiezel en grit wegrijden van auto's.
- jj. Het bestaande aan reclameuitingen is al meer dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Reclamant vindt de reclameaanduidingen buitenproportioneel.
- kk. Er ontbreekt een onderzoeksrapport naar geurhinder, dit dient alsnog te worden uitgevoerd en te worden toegevoegd.
- ll. Er is een bouwvlak opgenomen voor de rooilijn van de voorgevel van de woning. In de opvoorspraak van de raad uitgevoerde second opinion is duidelijk onderstreept het karakteristieke en de uitstraling van het pand. Nu is op de verbeelding een houten ruimte ingetekend voor het opbergen van golfspullen. Dit doet afbreuk aan de uitstraling van het pand vanaf de Kesselseweg. Verzoek om dit te verwijderen uit de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Standpunt

- a. De betreffende brieven zijn ofwel achterhaald door de aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van 2013, ofwel ingediend met een ander doel (verzoek om handhaving), dan wel komen in de nieuwe zienswijze opnieuw aan de orde. Op de betreffende brieven zal derhalve niet meer afzonderlijk worden ingegaan. Ze zijn wel meegenomen in de context van de beoordeling van en reactie op de gronden uit de nieuwe zienswijze.
- b. Het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van deze robuuste samenhangende structuur van grotere natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen. Het “nee, tenzij” regime geldt voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren. In casu is sprake van bestaande bouwwerken. Aangezien sprake is van bestaande bebouwing, op een in particulier eigendom zijnde perceel, waarop een positief bestemde golfbaan aanwezig is, heeft de legalisatie van de betreffende bouwwerken geen negatieve gevolgen voor (de realisatie van) de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurlijke waarden. Voorts wordt opgemerkt dat de provincie ook ten aanzien van dit nieuw ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding heeft gezien een zienswijze in te dienen. Er mag derhalve worden aangenomen dat geen sprake is van strijdigheid met het provinciaal. Bovendien wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet is gebonden aan provinciaal beleid, maar dient de raad daarmee wel rekening te houden, hetgeen betekent dat het beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Daaraan is in de toelichting op het plan voldaan.
- c. Naar aanleiding van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan uit 2013 is wel degelijk als tegemoetkoming aan de bezwaren afgezien van het realiseren van de nieuwe driving

range en de aanleg van de supagolf / familie-golfbaan. Ook reclamant heeft daarom verzocht, zo blijkt onder meer uit het verslag van de bijeenkomst van 20 februari 2014.

- d. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan is vanwege de bezwaren vanuit de buurt de regeling ten aanzien van horeca in overleg met de initiatiefnemer verder aangescherpt. Het pand zal hoofdzakelijk worden gebruikt als restaurant, waardoor voor dat deel kan worden volstaan met horeca van maximaal categorie 2. Slechts in een beperkt deel van het pand (ca 120 m²) is horeca van categorie 3 toegestaan. Uit de afweging die in de toelichting is gemaakt, onder andere aan de hand van akoestische onderzoeken, blijkt dat de beoogde horeca-activiteiten ter plaatse inpasbaar zijn. Uitbreiding van de voor reclamant bezwaarlijke horeca-activiteiten kunnen gezien de strakke begrenzing van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' niet worden uitgebreid en de relevante geluidsnormen zijn vastgelegd in de regels, waardoor ook een handhaafbaar kader wordt geboden om overlast uit te sluiten c.q. in elk geval tot een acceptabel niveau te beperken. Gezien het voorgaande en gezien het feit dat de afstand tussen het pand Kesselseweg 9 – voor zover voorzien van de aanduiding horeca tot en met categorie 3 – en de woning van reclamant van ruim 60 meter bedraagt, zijn wij van oordeel dat onderhavig planvoornemen – mede gezien de voor de inrichting geldende algemene regels (Activiteitenbesluit) en de voorschriften aan de voor de inrichting afgegeven DHW-vergunning – niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Volledigheidshalve voegen we daar nog aan toe dat restaurants, cafés en bars blijkens de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) worden ingedeeld in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand tot woningen geldt van 10 meter. Daar wordt in casu ruim aan voldaan.
- e. Evenementen worden in onderhavig bestemmingsplan expliciet benoemd als strijdig gebruik en zijn derhalve niet toegestaan, ook niet op de rest van het complex, gezien de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.
- f. Het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van deze robuuste samenhangende structuur van grotere natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen. Het “nee, tenzij” regime geldt voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren. In casu is sprake van een bestaande, grotendeel ondergronds gelegen berging. Aangezien sprake is van bestaande bebouwing, op een in particulier eigendom zijnd perceel, waarop een positief bestemde golfbaan aanwezig is, heeft de legalisatie van de berging geen negatieve gevolgen voor (de realisatie van) de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurlijke waarden. Verder moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de kaders voor bouwactiviteiten ten aanzien van de toegestane hoogte, situering, omvang gebruik van bouwwerken. De vergunningaanvraag die betrekking heeft op de berging zal behalve aan het bestemmingsplan moeten voldoen aan onder meer het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Ten aanzien van de werkomstandigheden stelt een bestemmingsplan geen regels. Het is de verantwoordelijkheid van de ondernemer daar aan te voldoen. Binnen de gestelde bouwregels is het onzes inziens op voorhand niet onmogelijk te voorzien in een berging die aan alle relevante eisen voldoet.
- g. Verwezen wordt naar de reactie onder d. Onzes inziens biedt het opnemen van geluidsnormen in de regels in onderhavig plan in combinatie met onder meer de APV en het Activiteitenbesluit een

voldoende duidelijk en handhaafbaar kader om onevenredige overlast te voorkomen. Daarmee wordt al een stringenter regeling gehanteerd dan voor elders binnen de gemeente Peel en Maas gevestigde horecabedrijven. Net als voor overige horecavestigingen geldt dat de ondernemer een zorgplicht heeft om geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Het gesloten houden van deuren en ramen is daarbij gebruikelijk.

- h. Onzes inziens is in de toelichting voorzien in een voldoende onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Zie daartoe met name hoofdstuk 7. Gezien de resterende benodigde investering bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- i. De begrenzing van de aanduidingen ten behoeve van het terras zijn in het ontwerp-bestemmingsplan juist begrensd en daaraan wordt derhalve vastgehouden. Een verdere verruiming is in elk geval niet gewenst.
- j. Verwezen wordt naar de reactie onder d.
- k. De overheid dient zich te onthouden van economische ordening en grijpt daarom ook niet in in concurrentieverhoudingen. Het bestemmingsplan gaat uit van horeca-categorieën. Een nader onderscheid op basis van de kwaliteit van de keuken of het gekozen concept is niet in het belang van de goede ruimtelijke ordening. Voorts wordt niet ingezien welke belangen daarmee naar het oordeel van reclamant worden geschaad.
- l. Het bestemmingsplan voorziet in passende regels voor het betreffende planvoornemen. Als basis is gebruik gemaakt van de regels voor de bestemming 'Sport', als opgenomen in het vooralsnog geldende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas, met waar nodig maatwerk. Het betreffende maatwerk is aangebracht waar het planvoornemen afwijkt van de standaardregels, dan wel in het kader van de goede ruimtelijke ordening, zoals de opgenomen geluidsnormen. Niet wordt ingezien welke rechtsregel met het betreffende maatwerk in afwijking van bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas wordt geschonden dan wel welke belangen daardoor worden geschaad.
- m. Het betreffende artikel is niet van toepassing voor bestemmingsplannen. Aangenomen wordt dat artikel 3.1.6 Wro wordt bedoeld, waarin de eisen zijn neergelegd waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Niet geconcretiseerd is waarom daaraan niet wordt voldaan. Onzes inziens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro.
- n. De voor publiek toegankelijke horecafaciliteiten bevinden zich op begane grondniveau. Horeca op de verdiepingen is uitgesloten. De gewelvenkelder is niet geschikt als restaurantruimte, maar maakt als opslag wel onderdeel uit van het restaurant. Er wordt derhalve geen aanleiding gezien horeca in de kelder uit te sluiten.
- o. Een van de voorwaarden die zijn verbonden aan het verlenen van medewerking is dat moet worden voorzien in een kwaliteitsbijdrage. Daaraan wordt invulling gegeven door middel van landschappelijke inpassing, welke inpassing moet zijn afgestemd op de aard en omvang van de ontwikkeling. Het bijgevoegde inrichtingsplan is ruimer van opzet dan hetgeen daadwerkelijk moet worden gerealiseerd, aangezien de nieuwe driving range en de familiegolf / supagolf zijn

vervallen. Er is echter duidelijk aangegeven welk deel wél wordt gerealiseerd en de uitvoering is geborgd middels een voorwaardelijke bepaling. Volledigheidshalve wordt nogmaals opgemerkt dat de Kwaliteitscommissie heeft ingestemd met het in het plan vervatte inpassingsvoorstel.

- p. In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) zijn restaurants, cafés en bars ingedeeld in milieucategorie 1. Voor geur wordt een richtafstand tot woningen van 10 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan ten opzichte van alle in de omgeving gelegen woningen. De afstand tot de woning van reclamant bedraagt ruim 60 meter, waardoor ruim aan de geadviseerde richtafstand wordt voldaan. Gezien het voorgaande mag met inachtneming van de voor het restaurant en de brasserie geldende algemene regels als opgenomen in het Activiteitenbesluit redelijkerwijs worden aangenomen dat geen onevenredige geurhinder voor reclamant dan wel andere omwonenden zal ontstaan.
- q. Een deel van de werkzaamheden en gebruikswijzigingen hebben inderdaad reeds plaatsgevonden. De tekst zal daarop worden nagezien en waar nodig worden aangepast.
- r. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch kader voor de in de toelichting beschreven beoogde ontwikkelingen. Het pand is karakteristiek te noemen en van een hoge beeldkwaliteit. Ook de omringende siertuinen en de golfbaan verkeren in zeer goede staat van onderhoud. Er is echter geen sprake van een monumentale status. Ook is onzes inziens geen sprake van een inbreuk op cultuurhistorische waarden of natuurwaarden door de uitbreiding van de berging dan wel de aanleg van parkeerplaatsen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden als geboden met onderhavig bestemmingsplan voldoen aan het criterium goede ruimtelijke ordening. Voor zover reclamant bezwaren heeft tegen het aanbrengen van reclames of plaatsen van vlaggenmasten, dan wel het verwijderen van bomen dan kan daar – voor zover aan de orde – in de daarvoor toepasselijke procedures een reactie kenbaar worden gemaakt.
- s. De financiële uitvoerbaarheid is uitgebreid onderbouwd in de toelichting. Gezien het feit dat de nog resterende noodzakelijk investeringen van beperkte omvang zijn en voldoende aannemelijk is gemaakt dat de initiatiefnemer de betreffende kosten kan dragen, bestaat geen aanleiding aan te nemen dat het planvoornemen niet binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Bovendien is in de toelichting ook aangegeven dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden noodzakelijk is om de exploitatie van het geheel (inclusief golfbaan) rendabel te maken en te houden en een en ander in goede staat van onderhoud te houden. Leegstand en de verloedering als gevolg daarvan is gezien de huidige hoge beeldkwaliteit, de ligging nabij de entree van Helden en in het belang van omwonenden ongewenst.
- t. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden om een familie golfbaan te realiseren. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de vrees daarom ongegrond. Mocht op termijn de aanleg van een familie golfbaan opnieuw aan de orde komen, dan is daarvoor een nieuw ruimtelijk besluit noodzakelijk waartegen reclamant dan zijn bezwaren conform de daarvoor toepasselijke procedure kenbaar kan maken. De relatie tussen de golfbaan en de horeca blijkt uit de toelichting op het plan. Er is behoefte aan een tweede economische drager om het pand en de omliggende siertuinen met golfbaan in de huidige goede staat van onderhoud te houden. Beide functies (horeca en golfbaan) laten zich goed combineren.

- u. De laatste bewoner heeft om voor hem moverende redenen het pand Kesselseweg 9 verlaten. Het gebrek aan privacy was wel degelijk een belangrijke factor en een belangrijke reden voor het feit dat de eigenaar het pand nadien niet heeft weten te verkopen. Een tweede belangrijk argument en belemmering voor de verkoop zijn de hoge onderhoudskosten van de siertuinen en de golfbaan. Een aanvullende economische drager is noodzakelijk. Een en ander is afdoende onderbouwd in de toelichting.
- v. De tekst in de toelichting zal naar aanleiding van de zienswijze waar nodig worden aangepast. Dit leidt echter niet tot een aanpassing van het plan. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling in zijn totaliteit is gezien en beoordeeld door de kwaliteitscommissie en op basis van die beoordeling de kwaliteitsbijdrage akkoord is bevonden.
- w. De in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regels hebben tot de inwerkingtreding van het plan geen rechtskracht. Bij voorgenomen bodemingrepen dient te worden gezien of in het geldende bestemmingsplan een vergunningstelsel is opgenomen dat, rekeninghoudend met de aan de stelsel verbonden ondergrenzen met betrekking tot verstoringsdiepte en oppervlakte van de ingreep en uitzonderingen een vergunningplicht inhoudt voor de betreffende werkzaamheden. Wat van de beschreven werken en werkzaamheden verder ook zij, een en ander heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van dit nog vast te stellen plan. Voor de toekomst wordt behoud van eventuele archeologische waarden geborgd door de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen. Bij overtreding van de betreffende regels kan handhavend worden opgetreden.
- x. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op een uitbreiding van de bestaande golfbaan of anderszins betrekking op een gebruikswijziging van onbebouwde gronden die een aanpassing van de wijze van beregening dan wel een vergroting van de eventuele grondwateronttrekking tot gevolg heeft. Er bestaat derhalve geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen dan wel van het planvoornemen af te zien.
- y. De gemeente Peel en Maas en initiatiefnemer zijn in onderhandeling over de verwerving van de betreffende gronden. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de uitvoering van onderhavig planvoornemen onmogelijk maakt.
- z. Indien reclamant van oordeel is dat het bestemmingsplan voor hem een planologisch nadeel oplevert dat voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan reclamant daarvoor te zijner tijd een aanvraag indienen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling kan redelijkerwijs worden gesteld dat geen sprake is van een dusdanig planologisch nadeel voor belanghebbenden dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding is. Voorts wordt volledigheidshalve opgemerkt dat eventuele tegemoetkomingen in planschade zullen worden afgewenteld op de initiatiefnemer waardoor de betreffende kosten niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komen.
- aa. Onduidelijk is waar de door reclamant cursief gedrukte passage vandaan komt. Inspraak is niet verplicht en vooroverleg is slechts aan de orde voor zover belangen van het waterschap, de provincie, het Rijk of omliggende gemeenten in het geding zijn. De provincie en het waterschap hebben geen formele inhoudelijke reactie kenbaar gemaakt in het kader van het vooroverleg en

ook geen zienswijze kenbaar gemaakt, aangezien hun belangen niet worden geschaad. Via de informele weg is ambtelijk aangegeven dat er vanuit de provincie geen bezwaren bestaan tegen het planvoornemen.

- bb. Ten aanzien van de doorlopen procedure wordt verwezen naar de inleiding van deze nota. Het bepaalde in artikel 3.8 Wro, dan wel enige andere rechtsregel staat er niet aan in de weg af te zien van vaststelling van een bestemmingsplan nadat daarvan een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. In onderhavig geval is goede aanleiding gezien het plan aan te passen en gezien de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp in het kader van de rechtsbescherming eerst opnieuw aan eenieder de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen ten aanzien van een nieuw ontwerp.
- cc. De verbeelding voldoet zowel in papieren vorm als in digitale vorm aan de toepasselijke IMRO-standaarden en is voldoende duidelijk in de begrenzing van de genoemde aanduidingsvlakken. Door middel van de verrekijker-functie kan de begrenzing voorts worden verhelderd.
- dd. De begrenzing van de aanduidingen ten behoeve van de terrassen als opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan komen overeen met hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. En verdere verruiming is niet gewenst. Er wordt vastgehouden aan de begrenzing conform het ontwerp-bestemmingsplan.
- ee. Verwezen wordt naar de reactie onder bb.
- ff. Verwezen wordt naar de reactie onder aa. Er is door de provincie geen formele schriftelijke reactie kenbaar gemaakt aangezien er geen provinciale belangen worden geschaad door het planvoornemen.
- gg. De netten zijn reeds aanwezig en worden met onderhavig plan gelegaliseerd. Het is gewenst enige ruimte te houden om de netten zonodig hoger uit te voeren. Niet wordt ingezien hoe reclamant daardoor (onevenredig) in zijn belangen wordt geschaad.
- hh. Onzes inziens blijkt uit de toelichting en de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting voldoende duidelijk welk deel van het inrichtingsplan wordt gerealiseerd. Van onduidelijkheid is derhalve geen sprake.
- ii. Het akoestisch onderzoek is wel degelijk ter inzage gelegd op het gemeentehuis en tevens beschikbaar gesteld via ruimtelijkeplannen.nl. Uit de afweging die in de toelichting is gemaakt ten aanzien van onderhavig planvoornemen, onder andere aan de hand van akoestische onderzoeken blijkt dat het planvoornemen ter plaatse inpasbaar zijn. De golfbaan is in zijn huidige vorm reeds als zodanig bestemd. Enkel een aantal bestaande bouwwerken op en de landschappelijke inpassing van de golfbaan wordt in onderhavig plan meegenomen. Laatstgenoemde onderdelen van het planvoornemen hebben als zodanig geen aantrekkende werking als gevolg, waardoor een en ander niet nader is onderzocht. De verkeersaantrekkende werking en daarmee samenhangende aspecten zijn meegewogen bij de indicering van functies in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Restaurants, cafés en bars zijn ingedeeld in milieucategorie 1, net als een golfbaan. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand tot woningen

van 10 meter. Gezien het voorgaande kan op basis van de uitgevoerde onderzoeken en aan de hand van de VNG-uitgave worden gesteld dat als gevolg van het planvoornemen geen onevenredige geluidsoverlast zal optreden voor reclamant.

- jj. Het bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling, waaronder passende bouwregels. Reclameuitingen zullen daaraan moeten voldoen voor zover sprake is van een bouwwerk waarvoor een vergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo. Voor zover reclamant bezwaren heeft tegen de feitelijke uitvoering en vormgeving van de reclameuitingen dan staat bezwaar open tegen de benodigde vergunningen.

- kk. Verwezen wordt naar de reactie onder p.

- ll. Op de karakteristieke en beeldbepalende aspecten van het pand is in de toelichting afdoende ingegaan. Zoals blijkt uit de toelichting worden geen cultuurhistorische waarden geschaad. De situering van de beoogde uitbreiding van de berging heeft onzes inziens geen negatieve gevolgen op de beeldkwaliteit en doet geen afbreuk aan de uitstraling van het pand.

Aanpassing bestemmingsplan

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien het plan als gevolg van de zienswijze aan te passen.

6. Achmea Rechtsbijstand, namens R.T.P. Hanssen, p/a Postbus 10100, 5000 JC Tilburg

Samenvatting

De schriftelijke zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijziging van het gebruik naar horeca. Een andere bestemming zoals wonen met kantoor ligt meer voor de hand. Reclamant vraagt dat te onderzoeken
- b. Onduidelijk is waarom het gehele perceel, inclusief het terrein rond de gebouwen de bestemming 'Horeca' krijgt. Reclamant denkt meer aan een bestemming 'Tuin'.
- c. Reclamant heeft bezwaren tegen het toelaten van horeca van categorie 3, aangezien dit het houden van feesten mogelijk maakt en gelegenheid tot dansen biedt.
- d. De definitie van horeca tot en met categorie 3 in de begripsbepalingen is onduidelijk.
- e. Blijkens de toelichting kunnen in de brasserie incidenteel ook besloten feesten worden georganiseerd. Het incidenteel karakter komt echter niet terug in de regels.
- f. Gelet op de verdeling binnen het pand tussen horeca van categorie 2 en 3 ligt het voor de hand dat er ook gefeest gaat worden in het gedeelte van het pand dat voor horeca van categorie 2 wordt bestemd. Er is geen enkele regeling in het bestemmingsplan die dat voorkomt.
- g. Reclamant vreest (geluids)overlast van de terrassen aan de voorzijde. Het is niet uitgesloten dat de terrassen aan de voorzijde worden gebruikt door feestgangers.
- h. Gezien de redactie van de regels ten aanzien van strijdig gebruik is niet uitgesloten dat ter plaatse van de aanduiding horeca tot en met categorie 2 horeca van categorie 3 kan plaatsvinden.
- i. Reclamant vreest geluidsoverlast en stelt vraagtekens bij enkele passages uit het akoestisch onderzoek:
 1. de woning van cliënt is niet in het onderzoek betrokken;
 2. de vergelijking met de mogelijkheden binnen de huidige bestemming gaan niet op;
 3. uit het rapport blijkt dat de opsteller van het rapport erkent dat sprake kan zijn van excessen. Reclamant wil excessen voorkomen.
 4. De steller van het rapport lijkt ervan uit te gaan dat op het terras gefeest mag worden. Dat is echter niet toegestaan.
- j. Er is geen beperking gesteld aan het aantal feesten. Voorts gaat het onderzoek ervan uit dat de feesten plaatsvinden in de serre/brasserie, terwijl het feest zich kan verplaatsen naar het restaurant en het terras. Naar die situatie is geen onderzoek gedaan.
- k. Er is onvoldoende rekening gehouden met geluid vanwege af en aanrijdende auto's. Gezien het aantal parkeerplaatsen gaat het om aanzienlijke aantallen.
- l. Reclamant vreest ernstige aantasting van zijn woongenot vanwege licht afkomstig van koplampen van auto's. Op dit punt is geen onderzoek verricht.
- m. Reclamant vreest een waardevermindering van zijn woning als gevolg van onderhavig bestemmingsplan en is voornemens een planschadeclaim in te dienen. Voorts wordt een zodanig waardevermindering effect op omringende onroerende zaken voorzien dat voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen moet worden gevreesd.

Standpunt

- a. Een actuele behoefte aan het voorgestelde gebruik is niet aangetoond. Voorts is in de praktijk een woonbestemming niet (meer) uitvoerbaar gebleken vanwege de omliggende golfbaan. De voorgestelde ontwikkeling is aangevraagd door initiatiefnemer en getoetst op wenselijkheid en uitvoerbaarheid. In de toelichting is voldoende onderbouwd dat sprake is van goede ruimtelijke

ordening en een uitvoerbaar planvoornemen. Voor zover noodzakelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn voorwaarden en beperkingen geborgd in de planregels. Een onderzoek naar andere gebruiksvormen is niet aan de orde.

- b. De gronden rond de aanwezige bebouwing hebben voorsnóg de bestemming Wonen dan wel 'Sport'. Aangezien de betreffende gronden behoren tot het bouwperceel van Kesselseweg 9 en de relatie van die gronden met het pand Kesselseweg 9, is gekozen voor de bestemming 'Horeca'. Gezien de regels en de daarmee samenhangende aanduidingen, onder andere ten aanzien van de situering van de parkeerplaatsen en terrassen op de verbeelding is het voorkomen van ongewenste verruiming van de horecafunctie geborgd in het plan. Het handhaven c.q. realiseren van de bestemming 'Wonen' voor deze gronden is gezien de functiewijziging van het pand ook niet uitvoerbaar.
- c. Het pand zal hoofdzakelijk worden gebruikt als restaurant, waardoor voor dat deel kan worden volstaan met horeca van maximaal categorie 2. Slechts in een beperkt deel van het pand (ca 120 m²) is horeca van categorie 3 toegestaan. Uit de afweging die in de toelichting is gemaakt, onder andere aan de hand van akoestische onderzoeken blijkt dat de beoogde horeca-activiteiten ter plaatse inpasbaar zijn. De voor reclamant bezwaarlijke horeca-activiteiten van categorie 3 kunnen gezien de strakke begrenzing van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' niet worden uitgebreid en de relevante geluidsnormen zijn vastgelegd in de regels, waardoor ook een handhaafbaar kader wordt geboden om overlast uit te sluiten c.q. in elk geval tot een acceptabel niveau te beperken. Gezien het voorgaande en gezien het feit dat de afstand tussen het pand Kesselseweg 9 – voor zover voorzien van de aanduiding horeca tot en met categorie 3 – en de woning van reclamant van ruim 100 meter bedraagt, zijn wij van oordeel dat het gebruik van de serre voor horeca van categorie 3 – mede gezien de voor de inrichting geldende algemene regels (Activiteitenbesluit) en de voorschriften aan de voor de inrichting afgegeven DHW-vergunning – niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Volledigheidshalve voegen we daar nog aan toe dat restaurants, cafés en bars blijkens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) worden ingedeeld in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand tot woningen geldt van 10 meter. Daar wordt in casu ruim aan voldaan.
- d. Volledigheidshalve wordt ten aanzien van de aanvaardbaarheid van horeca van categorie 3 allereerst verwezen naar de reactie onder c. De begripsomschrijvingen van de op de functie horeca betrekking hebbende begrippen zijn onzes inziens voldoende duidelijk. Het feit dat bepaalde zinsneden tussen haakjes zijn geplaatst maakt dat niet anders. Ten aanzien van de omschrijving van 'horeca van categorie 3' wordt opgemerkt dat door het gebruik van haakjes blijkt dat wanneer geen sprake is van het bieden van gelegenheid tot dansen, maar voor het overige wel wordt voldaan aan de omschrijving nog steeds sprake is van horeca van categorie 3.
- e. In de praktijk zullen zeker niet dagelijks feesten plaatsvinden. Een en ander is niet gebruikelijk in horecagelegenheden van deze aard en omvang en dat is ook niet de wens is van de initiatiefnemer. Regels in het plan worden gesteld in het kader van de goede ruimtelijke ordening, waaronder begrepen de bescherming van het woon- en leefklimaat van onder meer reclamant. Wij zijn van mening dat door de opgenomen regels, waaronder het beperken van horeca van categorie tot enkel de serre/brasserie en het opnemen van geluidsnormen in de regels voldoende is geborgd dat (onevenredig) nadelige gevolgen zullen ontstaan voor het woon- en leefklimaat voor

reclamanten en overige omwonenden. Daarbij wordt ook nogmaals verwezen naar de reactie onder c. Gezien het voorgaande wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen aanleiding gezien verdere beperkingen op te nemen in het plan.

- f. Door het hanteren van functieaanduidingen voor beide (maximum) categorieën horeca op de verbeelding is voldoende helder begrensd welke vormen van horeca waar binnen het pand zijn toegestaan. Afwijkend gebruik is in strijd met het bestemmingsplan ten aanzien daarvan kan al dan niet op verzoek van een belanghebbende handhavend worden opgetreden.
- g. Horeca van categorie 3 is blijkens de plansystematiek enkel toegestaan ter plaatse van de daarmee corresponderende aanduiding, dus niet ter plaatse van de terrassen. De terrassen zijn enkel bedoeld voor en bestemd om ter plaatse consumpties te nuttigen. Van het organiseren van feesten op de terrassen is geen sprake. Een dergelijk gebruik leidt gezien de afstand tot de woning van reclamant, de resultaten van de akoestische onderzoeken en het bepaalde in de VNG-uitgave als bedoeld in de reactie onder c onzes inziens niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor reclamant.
- h. Uit de formulering van artikel 3.1 blijkt duidelijk dat horeca van categorie 3 enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Gebruik van andere delen van het pand voor horeca van categorie 3 is daarom aan te merken als strijdig gebruik.
- i. Ad 1) Het onderzoek is gezien de gehanteerde systematiek en resultaten voldoende representatief voor de beoordeling van de gevolgen van stemgeluid afkomstig van het terras en de beide parkeerplaatsen. Er is geen sprake van een overschrijding van de voor het gebied gangbare normen, waardoor mag worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen als gevolg van stemgeluid.
Ad 2) De overweging is wel degelijk relevant, maar erkend wordt dat de ruimtelijke uitstraling van een horecabestemming wezenlijk anders is dan van een woonbestemming. Juist om die reden is het onderzoek verricht. Gezien de resultaten van het onderzoek is echter geen sprake van onevenredig nadelige gevolgen vanwege het te verwachten stemgeluid.
Ad 3) Excessen kunnen zich binnen elke bestemming onverhoopt voordoen. In casu is het in eerste instantie aan de exploitant dergelijke excessen te voorkomen en zo nodig daartegen op te treden, hetgeen is benoemd in het rapport. Mocht dat onvoldoende werking hebben dan kan de politie dan wel een toezichthouder daartegen optreden in het kader van de openbare orde. Hoewel zo'n incidenteel exces op een bepaald moment tot overlast kan leiden, is daarmee niet gezegd dat het planvoornemen in een representatieve situatie tot onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden leidt en om die reden van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien.
Ad 4) Het houden van feesten op het terras is gezien de gehanteerde plansystematiek niet aan de orde. De bedoelde passage in het onderzoek maakt dat niet anders.
- j. Verwezen wordt naar de reacties onder c tot en met i.
- k. De verkeersaantrekkende werking en de daarmee samenhangende aspecten zijn meegewogen bij de indicering van functies in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Restaurants, cafés en bars zijn ingedeeld in milieucategorie 1. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand tot woningen van 10 meter, waaraan wordt voldaan. Bovendien is het verkeer van en naar de

inrichting door Tritium meegenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai. Gezien het voorgaande kan aan de hand van de VNG-uitgave en op basis van het akoestisch onderzoek worden gesteld dat als gevolg van af en aanrijdende auto's geen onevenredige geluidsoverlast zal optreden voor reclamant.

- l. Gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen, de afschermdedewerking van de aanwezige groenvoorzieningen op het perceel van zowel reclamant als op het perceel Kesselweg 9, de situering van de uitweg ten opzichte van de woning van reclamant, de afschermdedewerking van de garage van reclamant, de situering van de gevelopeningen aan de voorzijde van de woning van reclamant en het feit dat lichthinder door middel van maatregelen eenvoudig kan worden voorkomen ontstaat onzes inziens geen onaanvaardbare situatie.
- m. Indien reclamant van oordeel is dat het bestemmingsplan voor hem een planologisch nadeel oplevert dat voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan reclamant daarvoor te zijner tijd een aanvraag indienen. Gezien de aard en omvang van de planologische wijziging, het aantal mogelijke belanghebbenden in de omgeving en aspecten als normaal maatschappelijk risico is niet aannemelijk dat sprake zal zijn van het vergoeden van een dusdanig planologisch nadeel dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding is.

Aanpassing bestemmingsplan

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien het plan als gevolg van de zienswijze aan te passen.