

Vaststelling bestemmingsplan herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2016-067

Zaaknummer: 1894/2014/481594

Documentnummer : 1894/2016/745250

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. De herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis Meijel naar bruin café/stadscafé/eetcafé, logies, groepsaccommodatie en bedrijfswoning juridisch-planologisch te regelen;
2. De bijgevoegde 'nota van zienswijzen herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel' vast te stellen;
3. Vast te stellen het plan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform punt 2 van de 'nota van zienswijzen herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel'.
4. De analoge versie van het bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
5. De digitale versie van het bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0100.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0100.VG01.dxf;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 13 september 2016

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



de voorzitter,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Meijel maakt de realisatie van een bruin café/stadscafé/eetcafé, logies/hotel, groepsaccommodatie en een bedrijfswoning in het voormalige gemeentehuis Meijel mogelijk.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van 3 december tot en met 13 januari 2016 ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeentebblad en in de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen is tijdig gebruik gemaakt door:

1. Familie Verhees, Bongerd 3 5768, BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
2. M. Beerens, Bongerd 5, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
3. M. van Goor en E. van Goor, Bongerd 6, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
4. M. Simons, Bongerd 7, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
5. G. Hermkens, Bongerd 8, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
6. F. Hölscher, Bongerd 14, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
7. M.J.M. Vollebregt, Jan Truijensstraat 2-B, 5768 CB Meijel. De zienswijze is gedateerd 11 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
8. DAS Rechtsbijstand namens M.J.M. Vollebregt, Jan Truijensstraat 2-B, 5768 CB Meijel. De prof forma zienswijze is gedateerd 12 januari 2016 en ontvangen op 12 januari 2016. De aanvullende zienswijze is 26 januari 2016 en ontvangen op 27 januari 2016.
9. H.C.H. Coolen en B. Bongalos, Bongerd 1, 5768 BL Meijel. De zienswijze is gedateerd 10 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.
10. L.C.M. Van Rooij en E. Verheijen, Jan Truijensstraat 3, 5768 CA Meijel. De zienswijze is gedateerd 10 januari 2016 en ontvangen op 11 januari 2016.

In de navolgende paragraaf wordt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording gegeven.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamanten 1. Familie Verhees, 2. M. Beerens, 3. M. van Goor en E. van Goor, 4. M. Simons, 5. G. Hermkens, 6. F. Hölscher, 7. M.J.M. Vollebregt.

Reclamanten verzoeken om met de volgende punten rekening te houden en deze aan te passen in het bestemmingsplan:

- a. Reclamanten vragen met klem om het terras aan de achterzijde van het gemeentehuis niet in het plan op te nemen. Men kan zich vinden in een horeca aan het raadhuisplein, maar vindt een gebouw met twee voorkanten waarvan één in een woonwijk onwenselijk.

Inhoudelijke reactie:

Onder meer de zienswijzen zijn aanleiding geweest om de binnentuin/serre aan de achterzijde niet meer mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt verwijderd. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- b. Reclamanten zijn van mening dat het akoestisch onderzoek van Tritium goed in elkaar zit maar vragen zich af of de geluidswerende maatregelen, zoals doos in doos, (voorzet) wanden en –glas en automatische dubbele deuren uitgevoerd worden omdat deze zeer kostbaar zijn. Reclamanten vragen zich af wat het controle systeem hierop is.

Inhoudelijke reactie:

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met als doel de mogelijkheden in beeld te brengen voor de gewenste horeca 3 activiteiten. Uit het onderzoek blijkt dat horeca 3 mogelijk is mits er akoestische maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen zijn in samenspraak met initiatiefnemer opgenomen en uitvoerig besproken. Het feit dat de maatregelen kostbaar kunnen zijn doet niets af aan de noodzaak om deze maatregelen door te voeren voordat de activiteiten kunnen worden gestart. Er is voor de gemeente dan ook geen reden om te twifelen aan de uitvoerbaarheid. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de akoestische maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. In artikel 3.4.2 is opgenomen dat:

1. Het gebruiken en het doen laten gebruiken van de begane grond voor horeca van categorie 3 overeenkomstig het bepaalde in 3.1 onder b is enkel toegestaan indien de akoestische maatregelen zoals genoemd in het in bijlage 3 opgenomen akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

De binnentuin/serre aan de achterzijde wordt niet langer mogelijk gemaakt. Dit onderdeel kan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vervallen. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voordat de inrichting in werking treedt zullen alle maatregelen die volgens het onderzoek nodig zijn om aan de grenswaarden te voldoen moeten zijn doorgevoerd. Door de gemeente Peel en Maas zal in het kader van haar toezichthoudende taken controlemetingen worden uitgevoerd waaruit moet blijken of ook daadwerkelijk aan de grenswaarden voor geluid wordt voldaan.

- c. Reclamanten zijn van mening dat een D.J. niet mogelijk is omdat er dan sprake is van een discotheek en horeca 3 dat niet toestaat.

Inhoudelijke reactie:

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bruincafé/stadscafé/eetcafé waarbij ook de mogelijkheid is voor live muziek of een D.J.. Dit is mogelijk binnen een horeca 3 inrichting. Een discotheek (horeca 4 inrichting) met de bijbehorende hogere geluidsbelasting is in het bestemmingsplan niet toegestaan.

- d. Volgens reclamanten wordt in het akoestisch onderzoek niet gesproken over een schuifbaar dak. Zij zijn van mening dat het dak open gaat op zomerse avonden en daarmee alle geluidswerende maatregelen komen te vervallen.

Inhoudelijke reactie:

Ten aanzien van de binnentuin/serre aan de achterzijde wordt opgemerkt dat deze niet langer mogelijk wordt gemaakt. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast

- e. Reclamanten zijn van mening dat het terras onaanvaardbaar is wat uitstraling en gezichtsbeplanning en in strijd is met het beeldkwaliteitsplan van de Bongerd.

Inhoudelijke reactie:

Het voormalig gemeentehuis Meijel maakt geen onderdeel uit van het bouwplan De Bongerd en is niet gelegen in de woonwijk maar in het centrum. Het genoemde beeldkwaliteitsplan is hier dan ook niet van toepassing. Overigens geldt dat de mogelijkheid voor een binnentuin/terras aan de achterzijde vervalt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- f. Volgens reclamanten is geen rekening gehouden met geluidsoverlast en mogelijke stankoverlast van de keuken op de hoek Bongerd.

Inhoudelijke reactie:

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de activiteiten die in de keuken kunnen plaatsvinden. Hiervoor zijn bronvermogens opgenomen die representatief zijn voor een keuken zoals bedoeld binnen de planlocatie. De eventuele maatregelen die in het onderzoek zijn voorgeschreven dienen op grond van de regels bij het bestemmingsplan te worden doorgevoerd.

De geur die vrijkomt bij het in gebruik zijn van de keuken moet tot een minimum worden beperkt. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen in paragraaf 2.3, met name artikel 2.7a, van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De inrichting valt binnen de werkingssfeer van dit Activiteitenbesluit en de voorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn rechtstreeks van toepassing. Voorafgaand aan de start van de activiteiten moet verder ook nog een melding worden ingediend waaruit blijkt welke maatregelen de inrichtinghouder gaat nemen om geuroverlast tot een minimum te beperken.

- g. Reclamanten vragen zich af waar het rokersgedeelte is. Als dat aan de achterzijde is levert dat extra geluidsbelasting op.

Inhoudelijke reactie:

Het rokersgedeelte maakt onderdeel uit van de inrichting en dient derhalve dus ook te voldoen aan de geldende geluidseisen als beschreven in het akoestisch onderzoek en de rechtstreeks geldende geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat een eventuele rokersgedeelte aan de achterzijde inpandig dient te worden gerealiseerd.

- h. Reclamanten zijn van mening dat in de kelder geen horeca 3, met uitzondering van opslag e.d., toegelaten dient te worden omdat dit aan het oog onttrokken is en er ook geen geluidswerende maatregelen zijn beschreven.

Inhoudelijke reactie:

Volgens de plannen van koper wordt de kelder onder andere gebruikt voor de opslag van het terras en de drank- en voorraadruimte. In de regels van het bestemmingsplan zal nog expliciet worden opgenomen dat de kelder ten aanzien van de horeca 3 alleen voor deze doeleinden mag worden gebruikt.

- i. Volgens reclamanten bestaat het plan uit te veel aannames die niet duidelijk zijn vastgelegd. Het is onacceptabel dat de gevolgen bij de buurt worden gelegd.

Inhoudelijke reactie:

In het bestemmingsplan en het bijbehorende akoestische onderzoek zijn plannen van koper en de te treffen akoestische maatregelen uitgebreid beschreven en vastgelegd. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt ook geborgd dat de plannen op de beschreven wijze worden uitgevoerd.

- j. Het bestemmingsplan voorziet volgens reclamanten vooral in de wensen van de beoogde koper en niet in mogelijkheden van geheel andere aard dan horeca. Nu de beoogde koper uit beeld is, is er ruimte om het terras aan de achterzijde uit de plannen te schrappen, zodat de woonwijk straks niet met geluidsoverlast opgezaagd wordt.

Inhoudelijke reactie:

In het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek zijn akoestische maatregelen beschreven en vastgelegd om te voorkomen dat de woonwijk met geluidsoverlast opgezaagd wordt. Inmiddels is er een andere koper in beeld dan voorheen. Naar aanleiding daarvan zal het plan niet meer de mogelijkheid van een binnentuin bieden.

- k. Reclamanten zijn van mening dat mogelijke overlast van het terras zal leiden tot waardevermindering van de woningen.

Inhoudelijke reactie:

In het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek zijn akoestische maatregelen beschreven en vastgelegd om te voorkomen dat er geluidsoverlast van het terras ontstaat, waardoor van waardevermindering van de woningen naar onze mening geen sprake is. Daarnaast maakt het plan een binnentuin aan de achterzijde van het plan niet meer mogelijk. Overigens staat het reclamanten vrij om een verzoek om planschade in te dienen in verband met de veronderstelde waardevermindering. Dit is een separate procedure met een eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

- l. Reclamanten vragen zich af hoe een eventuele nieuwe eigenaar aan de parkeernorm kan voldoen indien diegene geen parkeerterrein ter beschikking heeft. Er zal een herziening van de parkeervoorzieningen moet komen voor de nieuwe situatie. Het Raadhuisplein staat nu al vaak vol en de parkeerplaatsen aan de achterzijde worden gebruikt voor langparkeren. Een alternatief kan zijn het braakliggend terrein aan de Hagelkruisweg of het Tomveld opnieuw inrichten zodat meer parkeerplaatsen ontstaan. Reclamanten zijn van mening dat wanneer parkeren niet goed geregeld is, dit zal leiden tot extra parkeerdruk en overlast in de nachtelijke uren.

Inhoudelijke reactie:

Aan de Kerkstraat is een parkeervoorziening gerealiseerd waardoor er ruim voldaan wordt aan de (toekomstige) parkeerbehoefte. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid met een bijbehorende parkeernormering. Daarmee is geborgd dat een eventuele nieuwe eigenaar, conform invulling en bijbehorende parkeerbehoefte, zal moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- m. Reclamanten zijn van mening dat er te weinig groen in de buurt is.

Inhoudelijke reactie:

De opmerking van reclamanten dat er te weinig groen in de buurt is valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het signaal wordt doorgegeven aan de betreffende afdeling binnen de gemeente.

- n. Volgens reclamanten is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is de voorbereiding en onderbouwing onvoldoende (artikel 3:2 Awb). Verzocht wordt de zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van de huidige horeca 3 functie of deze in aangepaste vorm als kleinschalige horeca met beperkte logies toe te staan. Tot slot geven reclamanten de overweging om het gebouw te slopen en het Raadhuisplein daarmee te vergroten zodat de nieuwe herinrichting beter tot zijn recht komt of een herontwikkeling van wonen met kleinschalige horeca.

Inhoudelijke reactie:

Gezien onze reacties in het voorgaande zijn wij van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voldoende is voorbereid en onderbouwd. De zienswijze is aanleiding om het plan aan te passen. Zo vervalt de mogelijkheid voor een binnentuin/serre aan de achterzijde. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.2 DAS Rechtsbijstand namens M.J.M. Vollebregt

- a. Reclamant is van mening dat in artikel 3.1 opgenomen dient te worden dat horeca categorie 3 alleen op de begane grond is toegestaan. De regels van het bestemmingsplan laten een bouwhoogte van 10 meter toe zodat horeca op meerdere verdiepingen mogelijk is.

Inhoudelijke reactie:

In artikel 3.4.1. strijdig gebruik is reeds opgenomen dat horeca categorie 3 niet is toegestaan op de verdieping. Daarnaast zal in de regels van het bestemmingsplan nog expliciet worden opgenomen dat de kelder uitsluitend mag worden gebruikt mag worden voor opslag t.b.v de horecafunctie (terras en de drank- en voorraadruimte).

- b. Reclamant is van mening dat de uitgangspunten zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek niet zondermeer gehanteerd kunnen worden. Onduidelijk is waar het uitgangspunt van 20 continue tegelijk pratende mensen op het binnenterrein op is gebaseerd. Wat is de totale capaciteit van het binnenterrein? Onduidelijk is waar het aantal van 50 auto's die in de avondperiode arriveren 's nachts de locatie weer verlaten op is gebaseerd. Een wezenlijk gedeelte van de aanwezige parkeerplaatsen is in directe nabijheid van reclamant gesitueerd met een intensivering van het gebruik in de late uren tot gevolg. Besluitvorming is onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.

Inhoudelijke reactie:

Reclamant geeft niet aan welke aantallen dan wel gehanteerd zouden moeten worden. Naar onze mening is de representatieve bedrijfssituatie in het onderzoek goed omschreven en heeft deze een realistische omvang en tijdsduur. Het gaat in dit geval niet om de totale capaciteit maar om een worst case benadering. De worst case houdt in dat op dat moment de maximaal mogelijke emissie van geluid als gevolg van pratende mensen aan de orde kan zijn. Voor de arriverende en vertrekkende auto's geldt dezelfde redenatie. Naar onze mening is daarmee geen sprake van onzorgvuldige besluitvorming en motivering.

- c. Reclamant ziet niet in waarom het belang van de ondernemer om een binnenterras te kunnen exploiteren zwaarder weegt dan het belang van omwonenden, temeer de initiatiefnemer is afgehaakt. Een conflict over de deugdelijk invulling van de voorwaardelijke verplichting dient zich bij voorbaat potentieel aan.

Inhoudelijke reactie:

Reclamant heeft het over de binnentuin/serre aan de achterzijde. Er is aanleiding geweest om deze binnentuin niet meer mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt bij vaststelling hierop aangepast. Voor het overige geldt dat in het bestemmingsplan en het bijbehorende akoestisch onderzoek maatregelen zijn opgenomen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Door middel van een voorwaardelijk verplichting in de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat deze akoestische maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

- d. Nu initiatiefnemer is afgehaakt heeft dat consequenties voor de parkeercapaciteit en parkeerbehoefte. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is deswege allesbehalve gegeven volgens reclamant.

Inhoudelijke reactie:

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid met een bijbehorende parkeernormering. Daarmee is geborgd dat een eventuele nieuwe eigenaar, conform invulling en bijbehorende parkeerbehoefte, zal moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er inmiddels aan de Kerkstraat een parkeervoorziening gerealiseerd waardoor wordt voldaan in de parkeerbehoefte.

- e. Reclamant is van mening dat de redactie van de voorwaardelijke verplichting tekort schiet en dat opgenomen dient te worden dat horeca categorie 3 en gebruik van binnenterras pas aan de orde mag zijn als de akoestische maatregelen zijn uitgevoerd en aantoonbaar de veronderstelde geluidsreductie behalen.

Inhoudelijke reactie:

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de akoestische maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. In artikel 3.4.2 is opgenomen dat:

- 1. Het gebruiken en het doen laten gebruiken van de begane grond voor horeca van categorie 3 overeenkomstig het bepaalde in 3.1 onder b is enkel toegestaan indien de akoestische maatregelen zoals genoemd in het in bijlage 3 opgenomen akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Zoals aangegeven is er aanleiding geweest om de binnentuin aan de achterzijde van het pand niet meer mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voordat de inrichting in werking gaat zullen alle maatregelen die volgens het onderzoek nodig zijn om aan de grenswaarden te voldoen moeten zijn doorgevoerd. Door de gemeente Peel en Maas zullen in het kader van hun toezichthoudende taken controlemetingen worden uitgevoerd waaruit moet blijken of ook daadwerkelijk aan de grenswaarden voor geluid wordt voldaan.

- f. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel en een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan door het vervallen van de mogelijkheid van het binnenterras aan de achterzijde alsmede aanpassing van de artikelen 3.1 en 3.4.2.

Inhoudelijke reactie:

Zoals aangegeven is er aanleiding geweest om de binnentuin aan de achterzijde niet meer mogelijk te maken. Deze mogelijkheid vervalt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Aan deze zienswijze wordt dus tegemoetgekomen.

2.3 Reclamanten 8. H.C.H. Coolen en B. Bongalos en 9. L.C.M. Van Rooij en E. Verheijen

- a. Reclamanten zijn van mening dat een binnentuin/serre (terras) aan de achterzijde van het Raadhuisplein geen recht doet aan de realisatie van Meijel als Markant Peeldorp en afbreuk doet aan de bewoners in de aangrenzende straten Bongerd en Jan Truijensstraat. Door een terras aan de achterzijde wordt het uitgangspunt van een centraal bruisend dorpshart door een terras aan het plein met een prachtig aangelegde fontein teniet gedaan. Bezoekers op het terras zijn van het plein afgekeerd, er wordt afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige karakteristiek van het raadhuis dat met de voorkant naar het plein is gekeerd en er wordt aan de zijde van Bongerd een nieuwe voorkant gecreëerd.

Inhoudelijke reactie:

Zoals aangegeven is er aanleiding geweest om de binnentuin aan de achterzijde niet meer mogelijk te maken. Deze mogelijkheid vervalt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Aan deze zienswijze wordt dus tegemoetgekomen.

- b. Reclamanten zijn van mening dat de te verwachten hinder van de binnentuin voor veel overlast gaat zorgen voor de bewoners in de aangrenzende woonwijk. Met name het toestaan van een schuifbaar dak is in strijd met de berekeningen en de kostbare geluidswerende maatregelen in het akoestisch onderzoek. Met klem wordt verzocht om de binnentuin/serre (terras) aan de achterzijde uit het plan te verwijderen.

Inhoudelijke reactie:

Zie de reactie onder 2.3 onder a hierboven. Hieraan wordt tegemoetgekomen.

- c. Reclamanten zijn van mening dat de nieuwe horecafuncties onaanvaardbare hinder met zich meebrengen. Door het toestaan van functies als danscafé en pub is de kans aanwezig dat hinder ontstaat vanuit de nieuwe horeca-inrichting op en rond het plein. Aan deze functies is in de regels van het ontwerp bestemmingsplan geen maximale oppervlakte gekoppeld en het hele pand kan voor deze functie horeca categorie 3 worden gebruikt. Op die manier kan de horecagelegenheid uitgroeien tot een zalencentrum of discotheek, wat volgens het akoestisch onderzoek kennelijk ook de bedoeling is, maar volgens het ontwerp bestemmingsplan niet is toegestaan en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten wijzen eveneens op de verregaande maatregelen in de voorwaardelijke verplichting die in praktijk lastig te combineren zijn met een terras. Zeker op zomerse avonden wordt geluidsoverlast gevreesd.

Inhoudelijke reactie:

In het bestemmingsplan is in de regels onder artikel 3.4.1. strijdig gebruik reeds opgenomen dat horeca categorie 3 niet is toegestaan op de verdieping. Daarnaast zal in de regels van het bestemmingsplan nog worden opgenomen dat de kelder uitsluitend mag worden gebruikt mag worden voor opslag t.b.v de horecafunctie (terras en de drank- en voorraadruimte). Dat betekent dus dat horeca categorie 3 uitsluitend op de begane grond is toegestaan. Daarnaast is horeca van de categorie 4 (discotheek/zalencentrum) op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan en ook niet als zodanig in het akoestisch onderzoek opgenomen. Ten aanzien van de binnentuin/serre aan de achterzijde geldt dat deze mogelijkheid vervalt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- d. Reclamanten vrezen voor extra geluidsoverlast als bezoekers naar buiten gaan om te roken omdat er in het plan geen rekening met een rokersruimte lijkt te zijn gehouden.

Inhoudelijke reactie:

Het rokersgedeelte maakt onderdeel uit van de inrichting en dient derhalve dus ook te voldoen aan de geldende geluidseisen als beschreven in het akoestisch onderzoek en onderzoek en de rechtstreeks geldende geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat een eventuele rokersgedeelte aan de achterzijde inpandig dient te worden gerealiseerd.

- e. Reclamanten zijn van mening dat de nieuwe horecafunctie economisch niet meer uitvoerbaar is omdat de initiatiefnemer zich heeft teruggetrokken. De akoestische maatregelen vergen forse investeringen, waardoor zonder concreet initiatief de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

Inhoudelijke reactie:

Het feit dat de maatregelen kostbaar kunnen zijn doet niets af aan de noodzaak om deze maatregelen door te voeren voordat de activiteiten kunnen worden gestart. Er is voor de gemeente dan ook geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de akoestische maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

- f. Reclamanten zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, niet zorgvuldig is voorbereid (artikel 3:2 Awb) en onvoldoende is gemotiveerd. Op grond hiervan wordt verzocht de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van de verdere procedure tot verzwaring van de horeca inrichting een zalencentrum en/of discotheek, af te zien van de realisatie van een binnentuin/serre aan de achterzijde, verwijderen van de mogelijkheid tot het creëren van een schuifbaar dak en eventuele aanbouw. Reclamanten kunnen zich wel vinden in een horecafunctie met beperkte omvang van terras op het plein zelf en een nieuwe logiesfunctie. Verzocht wordt het bestemmingsplan op basis hiervan aan te passen, door de horecafunctie 3 aan te passen dan wel te verwijderen en gewijzigd vast te stellen.

Inhoudelijke reactie:

Zoals eerder in dit verslag aangegeven is er aanleiding geweest om de binnentuin aan de achterzijde niet meer mogelijk te maken. Deze mogelijkheid vervalt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt dus tegemoetgekomen. Gezien onze reacties in het voorgaande zijn wij van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voldoende is voorbereid en gemotiveerd. De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Conclusie: de zienswijzen zijn aanleiding om wijzigingen door te voeren ten aanzien van het vervallen van de binnentuin/serre aan de achterzijde en het uitsluitend toestaan van gebruik van de kelder tbv opslagdoeleinden. Daarnaast is er ambtshalve nog aanleiding op het bestemmingsplan op een onderdeel aan te passen.

2. Wijzigingen

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen door te voeren bij vaststelling van het bestemmingsplan:

- Artikel 3.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kamerverhuur*. Deze standaardbepaling is per abuis opgenomen in de regels maar gezien de invulling van het voormalige gemeentehuis niet wenselijk. Dit artikel wordt verwijderd.

- De mogelijkheid voor de binnentuin/serre aan de achterzijde vervalt. Artikel 3.1 onder d en artikel 3.4.2 onder b van de regels wordt verwijderd.
- In artikel 3.4.1 van de regels wordt opgenomen dat de kelder uitsluitend mag worden gebruikt mag worden voor opslag t.b.v de horecafunctie. Artikel 3.4.1 onder j gaat als volgt luiden: *"j. horeca van categorie 3 op de verdieping en in de kelder, met uitzondering van opslag en voorraadruimte ten behoeve van horeca categorie 3"*
- Op de verbeelding/plankaart wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-binnentuin' verwijderd.

